

AVV. LAURA SCARRONE
VIA SAN BARNABA 39 - 20122 MILANO
CELL. 351/5613433
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 1300/2022
Giudice dell'Esecuzione Dott. Boerci

Promossa da

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. in data 21.11.2024, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **20 Maggio 2025 alle ore 16:00 e seguenti**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato ASTALEGALE.NET SPA e tramite il sito web dedicato www.spazioaste.it** dei seguenti immobile pignorato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Marcallo con Casone (MI) in via Varese n. 100**, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due balconi con annessa porzione di sottotetto al piano terzo e vano cantina al piano interrato, box auto doppio posto al piano terra e area urbana accessibile da area cortilizia comune (mappali 522 e 731 del foglio 6) di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 6, particella 522, subalterno 501, cat. A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 142 mq, rendita Euro 697,22. (appartamento – cantina e porzione di sottotetto).

Coerenze:

Si premette che il Nord come indicato in planimetria catastale risulta errato.

Dell'appartamento: altra proprietà al mapp. 541, vano scala comune, cortile comune al mapp. 522 su tre lati;

del vano cantina: enti comuni e vano scala, box auto al sub. 503 su due lati, portico comune;

della porzione sottotetto: proprietà di terzi e vano scala, sottotetto comune non praticabile, cortile comune al mapp. 522 su due lati.

- foglio 6, particella 522, subalterno 503, cat. C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita Euro 39,04 (box doppio).

Coerenze:

Si premette che il Nord come indicato in planimetria catastale risulta errato.

Parti comune e vano scala, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 522, portico comune e cantina al sub. 501.

- foglio 6, particella 730, subalterno 501, cat. F/1, consistenza 125 mq (area urbana).

Coerenze:

Si premette che il Nord come indicato in planimetria catastale risulta errato.

Proprietà di terzi, mapp. 49, mapp. 53, cortile comune al mapp. 731.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del Arch. Flavia Maria Buonaiuto – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti, EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it nonché sui siti www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo e su Repubblica Milano e Metro Milano, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica – edilizia e altre problematiche relative all'immobile

Per quanto riguarda la conformità edilizia il perito dichiara che: “Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta dell'1.04.1959.

Piano primo (Appartamento – Corpo1)

La distribuzione interna dell'appartamento oggetto della presente risulta conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Nulla Osta, tuttavia, **non risulta segnalata la presenza del balcone posto sul fronte Nord-Ovest del fabbricato accessibile dalle camere da letto.**

Nel merito, la scrivente segnala che, dalla disanima degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, non vi è evidenza della presenza di nessuno dei balconi prospicienti il fronte Nord-Est del fabbricato presenti invece sia al piano primo che al piano secondo, come rilevato nel corso del sopralluogo. Si precisa altresì che risulta difforme da quanto indicato, anche la dimensione del pianerottolo del vano scala comune, il cui serramento sul lato Nord-Est dell'edificio è rappresentata arretrata rispetto al filo di facciata.

La presenza del balcone al piano primo nonché la diversa consistenza del pianerottolo del vano scala condominiale risultano correttamente rappresentate nella planimetria catastale del bene presentata in data 20.03.1995, cui si rimanda per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Piano sottotetto La scrivente segnala che, a seguito di disanima degli elaborati grafici allegati al Nulla Osta dell'1.04.1959, non è stata rilevata una pianta inerente il piano sottotetto del fabbricato; tuttavia, la presenza del sottotetto è rilevabile dalla sezione allegata alla P.E. Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale del bene presentata in data 20.03.1995.

Piano Terra (Cantina e Box auto - Corpi 1 e 2)

Nell'elaborato grafico allegato al Nulla Osta del 1959 inerente il piano terra del fabbricato, il medesimo è rappresentato senza partizioni interne, ad esclusione di vano destinato a locale caldaia con accesso dal fronte Nord-Est del fabbricato ed un piccolo locale immondizia. Si segnala altresì che sia in pianta che nel prospetto, **sul fronte Sud-Est del fabbricato non risultano rappresentate due finestre al piano terra.** La scrivente segnala che, atteso che nell'elaborato grafico allegato al Nulla Osta del 1959 risulta indicata la presenza di apertura posta sul fronte Sud-Ovest del fabbricato, con accesso dal porticato comune, avente dimensione 5,00 mt. x 2,10 mt. e che l'apertura medesima lascerebbe supporre che il piano terra dello stabile all'epoca di costruzione fosse destinato a box auto, risulterebbe che la cantina rilevata nel corso del sopralluogo sarebbe stata realizzata in epoca successiva ed in assenza di titolo edilizio.

Le difformità rilevate, a seguito di colloquio intercorso con tecnico dell'ufficio del Comune di Marcallo, risulterebbero regolizzabili mediante:

- Per quanto attiene alla realizzazione del balcone con affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato, presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;

- costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.

- Per quanto attiene alla realizzazione di due finestre al piano terra sul fronte Sud-Est del fabbricato, presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;

- costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.

- Per quanto attiene alla realizzazione del vano cantina al piano terra del fabbricato, presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- Costo di costruzione valutato al 2024 pari a Euro 490,35/mq

(trattandosi di una pratica in sanatoria il costo di costruzione va calcolato in misura pari al 15 % del doppio dell'importo stimato)

Pertanto, atteso che la cantina in oggetto ha s.l.p. pari a circa 6,80 mq il costo di costruzione risulterebbe pari ad Euro 1.000,00 circa;

Oneri di urbanizzazione primaria per nuova costruzione

(trattandosi di immobili in zona residenziale a media densità gli oneri di urbanizzazione primaria risultano pari ad Euro 5,30/mc)

Pertanto, atteso che la cantina in oggetto ha un volume pari a circa 16,00 mc il costo per oneri risulterebbe pari ad Euro 88,40 circa;

- Oneri di urbanizzazione secondaria per nuova costruzione

(trattandosi di immobili in zona residenziale a media densità gli oneri di urbanizzazione secondaria risultano pari ad Euro 10,10/mc)

Pertanto, atteso che la cantina in oggetto ha un volume pari a circa 16,00 mc il costo per oneri urbanizz. secondaria risulterebbe pari ad Euro 161,60;

- costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.

- Per quanto attiene al frazionamento per separare il box auto sub. 503 (Corpo 2) dal box di proprietà di terzi al piano terra, vi sarebbe da prevedere presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale. Nel merito, la scrivente precisa che la P.E. in oggetto andrà presentata congiuntamente con il proprietario dell'adiacente porzione immobiliare, con il quale se ne dovrebbero dividere i relativi costi.

Costi e oneri stimati:

- sanzione pecuniaria quantificata nella misura variabile da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento del Comune in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio;

- costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.

- Per quanto attiene alla presenza di tettoia abusiva sul fondo del lotto chiusa da recinzione (con presenza di animali sulla porzione di area), in corrispondenza di una porzione di terreno di superficie di circa 20/22 mq, su area urbana (mapp.730, sub.501), se ne prevede la rimozione; andrà anche effettuato un sopralluogo a cura di ditta specializzata che valuti la presenza e la qualità del tetto in cemento/amianto (eternit) e il costo per preciso e dettagliato per lo smantellamento.

Costi e oneri stimati:

- valutabile in Euro 1.500,00

L'importo complessivo per la sanatoria di tutte le difformità rilevate (fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune, considerando una media della sanzione pecuniaria) e per le rimozioni indicate, si stima pertanto in un importo pari ad Euro 8.000,00 circa oltre Iva ed oneri di legge sull'onorario del professionista incaricato.

N.B.: L'importo sopra indicato è calcolato applicando la sanzione amministrativa minima prevista (Euro 516,00) per ciascuna della P.E. in sanatoria da presentare (oltre agli altri costi indicati per regolarizzare il vano cantina), sommato all'onorario del tecnico per la presentazione di tutte le P.E., calcolato una sola volta, per un totale di Euro 3.000,00 circa; sono esclusi gli eventuali oneri richiesti dall'amministrazione comunale che potranno essere determinati solo successivamente alla presentazione delle P.E. in sanatoria." (si cfr. pagg. 14 - 18 della perizia pubblicata). Per quanto riguarda la conformità catastale il perito dichiara che: "Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali dei beni presentate in data 20.03.1995. Tali difformità riguardano modifiche interne al piano terra relative al vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare (Corpo 1) e all'adiacente box auto al sub. 503 (Corpo 2).

Come già espresso ai precedenti paragrafi della relazione di stima, sebbene nella planimetria catastale del sub. 501 (Corpo 1) siano rappresentati due vani destinati a cantina, nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di un solo dei due; la seconda cantina rappresentata risulta accorpata all'adiacente box auto al Sub. 503 (Corpo 2) a seguito della demolizione della parete divisoria posta tra i due vani. Per una corretta rappresentazione dei beni si rimanda alle figure 6 e 8, come di seguito indicate. Le difformità catastali rilevate sono regolarizzabili mediante:

Presentazione di DOCEA per scorporo cantina e sottotetto dall'appartamento al piano primo, oltre a Docfa per modifiche interne al piano terra con frazionamento del vano cantina dal box auto.

Presentazione DOCEA e redazione di 4 nuove planimetrie catastali + diritti catastali: Euro 2.600,00 circa.

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza. Alla data del sopralluogo l'area risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 20.03.1995, ad eccezione di quanto già indicato al precedente paragrafo relativo alla conformità edilizia, per la presenza di tettoia di cui sono stati valutati i costi per la rimozione." (si cfr. pagg. 18 - 20 della perizia pubblicata) Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area urbana il perito dichiara che: "Il terreno (area urbana al mapp. 730, sub. 501) risulterebbe avere capacità edificatoria per una superficie pari a circa 45 mq; pertanto ritiene si possa realizzare solo un piccolo fabbricato (di tipo pertinenziale alla residenza quale ripostiglio/lavanderia, o altro similare), oppure un fabbricato destinato a box, in quanto presumibilmente accessibile dalla sia pur esigua striscia di terreno presente lateralmente al fabbricato principale; in alternativa, se previsto dalle NTA dal P.G.T. vigente, è possibile cedere, vendere o trasferire i diritti edificatori (cessione di cubatura) ad altro fondo vicino (anche di terzi) ovvero radicato nella stessa zona" (si cfr. pag. 14 della perizia pubblicata). **SI RIMANDA COMUNQUE AD UNA ATTENTA ED INTEGRALE LETTURA DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRTTA ANCHE CON RIGUARDO AL MANCATO AGGIORNAMENTO DELL'INTESTAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI CHE DOVRA' ESSERE EFFETTUATA DALL'AGGIUDICATARIO A PROPRIE CURE E SPESE E IN ORDINE AL FATTO CHE IL BOX NON E' STATO ESPRESSAMENTE CITATO NEL TESTAMENTO IN FAVORE DELL'ESECUTATA (ATTO DI PROVENIENZA) SEPPUR LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO SUSSITA SULLO STESSO.**

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto
- 2) **Prezzo base: € 193.000,00 – offerta minima € 144.750,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 3.000,00**
- 3) Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto
- 4) Le offerte potranno essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il

sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

5) A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

6) Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

7) L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale della partita IVA;
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
 - Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **“PROC.ESEC.IMM.RGE 1300/2022” – IBAN IT67 L056 9601 6130 0001 6236 X30**, per un importo pari al **10% del prezzo offerto** e dovrà essere effettuato in modo tale **da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta ed indicando il lotto cui l’offerta si riferisce**

8) All’offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione;
- b) copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell’unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da Pubblico Ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

10) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Svolgimento della vendita senza incanto

11) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **20 Maggio 2025 alle ore 16:00**.

12) Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

13) **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate

istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

14) **in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ai rilanci minimi come sopra indicati per ciascun lotto.

15) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il residuo prezzo, le spese necessarie per il trasferimento e, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Tutti gli importi di cui sopra verranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione anche in base alla tipologia di acquisto.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

16) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

17) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Condizioni generali di vendita

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile – richieste di visita all'immobile

Custode giudiziario è stato nominato lo stesso professionista delegato alla vendita Avv. Laura Scarrone che potrà fornire informazioni al n. 351/5613433 e via e-mail all'indirizzo laura_scarrone@tiscali.it. Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Stato occupativo del bene

Gli immobili sono considerati liberi ai fini della procedura esecutiva in quanto occupati dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Si precisa che ai sensi del nuovo art. 560 cpc, la liberazione dell'immobile potrà essere effettuata solo successivamente all'emissione decreto di trasferimento; a tal fine il futuro aggiudicatario dovrà comunicare se intende che la liberazione venga effettuata a cure e spese della procedura esecutiva o se invece voglia occuparsene esso stesso.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Inoltre, per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Milano, li 27 Gennaio 2025

Avv. Laura Scarrone

