

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 832/2023 G.E. Dott. Carlo Stefano Boerci

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ART. 2 PRIMO COMMA, LETTERA H DEL D.M. 32/2015

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Avv. Enrica Bertolini, C.F. BRTNRC77C50C523J, con studio in Milano, Via Besana 3, professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del G.E. Dott. Boerci del 25 marzo 2025;
- vista la perizia dell'Arch. Luca Bocchini;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la nomina quale gestore della vendita telematica di Edicom Servizi S.r.l. S.p.a. che opererà con il proprio portale;

AVVISA

che il giorno **15 luglio 2025 alle ore 15,00**, darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona, ex art. 2, c.1, lett. H) D.M. 32/2015 con offerte formulate in via telematica e gara “in cui i rilanci vengono formulato esclusivamente in via telematica, in un lasso di temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del Giudice o del referente della procedura”, con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione Edicom Servizi S.r.l. e tramite il proprio portale doauction.it, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2021 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, con la convocazione delle parti, i loro avvocati. I creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esegutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici, che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici, relativamente al seguente:

LOTTO UNICO

in **Comune di Melzo**, Via Giuseppe Costa 16, consistente in un appartamento ad uso abitazione al piano sesto (scala C, int. 39), composto da tre locali oltre servizi, con relativo vano cantina al piano terra (n. 39), nonché box autorimessa al piano terra (n. 39).

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato sul sito internet) dell'Arch. Bocchini, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Dati Catastali appartamento e cantina: foglio 4, mapp. 243, sub 75, piano T-6, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale totale mq. 89, rendita € 400,25

Dati catastali box autorimessa: foglio 4, particella 243, sub. 5, piano T, cat. C/6, classe 5, consistenza 13 mq, sup. catastale 13 mq, rendita € 69,15

Confini abitazione: dell'appartamento: vano ascensore, area comune in più tratte, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo comune; della cantina: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, area comune per due lati; del box autorimessa: box di proprietà di terzi, area comune in due tratte, luoghi comuni in due tratte.

Conformità edilizia dell'appartamento: *“Dal raffronto dello stato di fatto con il grafico di progetto e con le vigenti norme di settore, si rilevano le seguenti criticità: 1) Formazione di ringrossi nei tavolati per porte scorrevoli, variazioni metriche degli ambienti per difforme disposizione di alcuni tramezzi, nonché formazione di un ringrosso del tavolato nella cantina presso l'ingresso; 2) L'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del citato DM 236 del 1989 e pertanto l'immobile non è dotato del requisito della visitabilità; 3) Altezza interna netta dei locali principali lievemente inferiore a metri 2,70, con differenze variabili da 1 a 2 cm; 4) Altezza del locale bagno inferiore a metri 2,40; 5) Mancanza del disimpegno dotato di porte tra il locale dove si preparano i cibi ed il bagno; 6) Altezza dei parapetti inferiore allo standard normativo vigente. (...). **Per quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non è dotato della conformità edilizia.**”*

Conformità edilizia del box autorimessa: *“Dal raffronto dello stato di fatto con i grafici di progetto allegati al titolo Concessione Edilizia n°234/81, emerge una difformità inerente al vano d'accesso all'autorimessa, la cui ampiezza è minore rispetto a quella indicata in progetto. Anche tale difformità è di ca-* Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 832/2023 arch. Luca

Bocchini Via De Amicis, 47 - 20123 Milano consulenza tecnica forense e progettazione Pag. 11
carattere secondario ed è ascrivibile certamente a piccole varianti eseguite in corso d'opera. Anche in questo caso, per la regolarizzazione edilizia dell'autorimessa si considera opportuno depositare una pratica di CILA tardiva e di variante, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00. In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili"

Conformità catastale dell'appartamento *"La scheda catastale dell'appartamento non è conforme e dovrà essere aggiornata. In particolare, l'appartamento è rappresentato nella condizione di progetto e, pertanto, presenta le difformità rilevate al paragrafo che precede. Dell'autorimessa La scheda catastale dell'autorimessa non è conforme e dovrà essere aggiornata. In particolare, l'autorimessa è rappresentata nella condizione di progetto e, pertanto, con il vano di accesso di dimensioni difformi rispetto allo stato di fatto. Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi degli aggiornamenti catastali necessari".*

Spese ordinarie annue 2022 (dal 01/01/2022 al 31/12/2022) = €. 1.408,51;

Spese gestione ordinaria 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) = €. 1.270,66;

Esistenza di una eventuale posizione debitoria della proprietà nei confronti del Condominio ed estratto conto: non vi sono debiti;

Esiste una gestione straordinaria per gli ascensori (periodo: 10/07/2023 – 10/12/2025) importo competente alla proprietà €. 2.279,94;

Esiste una gestione straordinaria per rifacimento copertura box (periodo: 01/01/2024 – 31/12/2024) importo competente alla proprietà 0,00

Disponibilità del bene: L'immobile è libero per la procedura.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

Prezzo base: € 139.000,00 (centotrentanovemila/00),

Offerta minima: € 104.250,00 (Euro centoquattromiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00 (Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

Gestore della vendita telematica: Edicom Servizi S.r.l.

Referente della procedura: Avv. Enrica Bertolini.

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Sergio Salati, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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).

2) 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.

3) Per l'acquisto del lotto unico il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

4) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento,

agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato.

5) Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliare) 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 simultanee o per gruppi di più interessati.

6) Gli immobili vengono venduti liberi 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 che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

B) 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 nella sezione FAQ e TUTORIAL ivi presenti.

C) A pena di invalidità l'offerta deve 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 di casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

D) Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve le ipotesi di offerta presentata da avvocato ex art. 579 u.c. 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.

E) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (o della partita IVA, se persona giuridica) con allegazione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante);
- 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;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- 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;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12 comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del

paese di residenza o 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 alla “Proc. esec. 832/2023 R.G.E.” presso Banca Popolare di Sondrio, Agenzia di Milano, Piazza Mercanti, utilizzando l'IBAN IT29Q0569601613000016354X51 per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. R.G.E. 832/2023 lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

G) L'offerta deve contenere:

- 1) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione;
- 2) copia del documento di 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.

- 3) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - 4) 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 estratta da non più di tre mesi) copia della delibera assembleare o consiliare necessaria;
 - 5) 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 da notaio e copia dei loro documenti di identità;
 - 6) 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 di 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 (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).
- 7) l'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.
 - 8) le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. All'operazioni di vendita posso 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.
 - 9) 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 nell'avviso di vendita 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 aggiudicazioni 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.

In caso di unica offerta:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- b) 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc.

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 di cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo la gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate le 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 aperta le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazioni se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine dalle operazioni di

apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo tali controlli.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente 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 successivo.

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.

10) 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 anteriore 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'aggiudicazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata dal 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.

11) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del

professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato. Il termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione non può essere prorogato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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.

10) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato;

12) Per partecipare alle aste giudiziarie 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).

* * * * *

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano.

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.corriere.it - www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.
- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * * * *

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il **Custode Giudiziario, Avv. Enrica Bertolini**, con studio in Milano, Via Besana 3 (Tel. 02/54122969 Email avv.enricabertolini@gmail.com).

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 28 aprile 2025

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Enrica Bertolini