

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 1025/23 - G.E. Dott. Carlo Stefano Boerci
promossa da
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro
- debitrice esecutata -
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"
16 APRILE 2025 ore 12:00
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Giovanni Luca Murru, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegata alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:
- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Stefano Boerci in data 4 dicembre 2024;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima agli atti dell'Arch. Paolo Delfino depositata il 25 novembre 2024;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** dei seguenti immobili siti in:

COMUNE DI MILANO
VIA VIA CUSAGO n. 20

facente parte del corpo interno con accesso da drone e cortile comune e da successivo cortile di proprietà di terzi, n. 2 unità abitative attigue (originariamente unica unità abitativa) al piano terra così distinte:

LOTTO 1

sub 713/717: bilocale costituito soggiorno con angolo cottura, camera da letto con accesso da soggiorno e piccolo bagno disimpegno areato ed illuminato naturalmente. A detta unità spetta l'uso esclusivo, perpetuo e gratuito del marciapiede e di una striscia di giardino antistante.

Foglio 413 Particella 56 Subalterno 717 graffato alla Particella 59 Subalterno 713, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani Rendita: Euro 238,86 - Piano T, Totale: 39 m2, Totale escluse aree scoperte: 39 m2

LOTTO 2

sub 714: bilocale costituito da ingresso su cucina, disimpegno che permette l'accesso al soggiorno che funge anche da camera da letto e bagno.

Foglio 413 Particella 59 Subalterno 714, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita: Euro 334,4 - Piano T, Totale: 38 m2, Totale escluse aree scoperte: 38 m2;

Coerenze

LOTTO 1 sub 713/717: altra unità (stessa proprietà) al mappale 59 sub. 714; via Oscar Romero; altra proprietà e parti comuni; cortile di proprietà esclusiva del mappale 755.

LOTTO 2 sub 714: altra unità; via Oscar Romero; altra unità (stessa proprietà) al mappale 59 sub. 713 graffato al mappale 56 sub. 717; cortile di proprietà esclusiva del mappale 755.

Stato di occupazione: gli immobili risultano occupati dalla debitrice e famiglia e quindi liberi da stati opponibili all'aggiudicatario.

Pratiche edilizie:

Oggetto: DIA tardiva piano terra da realizzare: modifiche interne ed esterne finalizzate alla fusione di 3 unità per ricavare 2 unità ad uso laboratorio mediante la demolizione/costruzione di divisori interni in muratura a tutta altezza tra le unità stesse. In corso di realizzazione: un muro di recinzione nel cortile interno dotato di cancello scorrevole ad un'anta per la divisione del cortile stesso in due distinte aree di cui una ad uso esclusivo dell'unità ad uso laboratorio derivante dalla fusione.

Protocollo data: 30/05/2003

Protocollo numero: 22283176

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria

Numero workflow: WF/2003/2558

Da verifiche eseguite è stato possibile identificare ulteriori pratiche non messe a disposizione dall'ufficio Tecnico del comune di Milano e di seguito riportate:

Oggetto: via Cusago, 20 - richiesta di autorizzazione per modifiche interne ed esterne finalizzate al cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione con conseguente frazionamento in 3 u.i. e traslazione di slp al piano soppalco

Protocollo data: 30/11/2005

Protocollo numero: 1185342000

Numero workflow: WF/2005/10883

Oggetto: via Cusago, 20 -VARIANTE AD ATTI P.G. 1185342/2005 - Modifiche interne ed esterne finalizzate alla realizzazione di 5 unità immobiliari ad uso abitazione in luogo delle 3 precedentemente autorizzate (uniti atti prog. 10883/2005)

Protocollo data: 15/01/2007

Protocollo numero: 1195029

Tipo pratica: DIA a sportello

Numero workflow: WF/2007/390

Oggetto: via Cusago, 20 -variante in corso d'opera ad ATTI P.G. 1195029/2006 - consistenti in lievi modifiche interne ed esterne. Uniti antecedenti atti Prog. 390/2007

Protocollo data: 01/06/2007

Protocollo numero: 503802000

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria interna/esterna singola unità immobiliare

Numero workflow: WF/2007/4729

Oggetto: via Cusago, 20 - variante in corso d'opera ATTI P.G. 1195029/2006 - consistenti in lievi modifiche interne ed esterne. Uniti Antecedenti Atti Prog. 390/2007 (UNITA A VARIANTE PROGR. 5620/2013)

Protocollo data: 01/06/2007

Protocollo numero: 503802000

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria interna/esterna singola unità immobiliare

Numero workflow: WF/2007/4729

Oggetto: Via Cusago 20 - Modifiche interne ed esterne finalizzate al frazionamento di una unità immobiliare in due unità ad uso residenziale

Protocollo data: 06/06/2008

Protocollo numero: 460783000

Tipo pratica: DIA

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria r manutenzione straordinaria con frazionamento di U.I.

Numero workflow: WF/2008/4670

Oggetto: via Cusago, 20 variante ad ATTI PROG. 4670/08. Modifiche esterne ed interne in variante

Protocollo data: 07/10/2009

Protocollo numero: 746729000

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria

Numero workflow: WF/2009/7385

In data 30/07/2008 prot. 619311000 - WF/2008/6595, è stato presentato progetto preliminare art.112 per il recupero sottotetto mediante modifica delle falde (interventi su edifici esistenti con alterazione dei volumi). In data 09/06/2009 prot. 438796000 - WF/2009/4142, è stata presentata super DIA per recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente.

Ulteriori pratiche relative al recupero sottotetto degli immobili sono state presentata in data

29/09/2003 prot. 603247000 - WF/2003/6365, in data 29/09/2003 prot. 603247000 - WF/2003/6365 e in data 29/09/2003 prot. 603247000 - WF/2003/6365.

Ad oggi, non si è potuto verificare la documentazione sopra riportata visionando solo la DIA tardiva del 2003. È comunque logico ritenere che in data 30/11/2005 prot. 1185342000 - WF/2005/10883, sia stata presentata richiesta super DIA per cambio d'uso da laboratorio ad abitazione e che con variante DIA del 15/01/2007 Prot. 1195029 - WF/2007/390 gli immobili abbiano acquisito la conformazione attuale.

Conformità edilizia:

In riferimento al mancato reperimento di tutta la documentazione comunale, il perito non è in grado di dichiarare la regolarità dello stesso.

È necessario però segnalare che lo stato di fatto riscontrato in loco è difforme alle schede catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate in quanto, di fatto, gli immobili sono stati uniti creando unica unità abitativa.

Sara necessario ripristinare i luoghi chiedendo il varco di passaggio tra le due unità. Il costo per tale intervento è stimato dal sottoscritto in Euro 1.500,00 da dividersi tra i lotti. LOTTO 1 sub 713/717:

Oltre a quanto già precedentemente indicato in merito all'unione delle due unità abitative si segnala che lo stato di fatto è difforme rispetto alla scheda catastale allegata alla presente e agli atti.

Il frazionamento dell'immobile ha comportato l'annessione di un ripostiglio, con accesso esterno, all'unità abitativa LOTTO 1 ove attualmente è presente il bagno. Gli spessori dei muri perimetrali di tale locale non sono adatti per essere considerati muri adeguati a contenere spazi abitativi. Di fatto vi è una grossa presenza di muffa e umidità derivante dal fatto che attualmente lo spazio è scaldato. Si segnala altresì che manca il bidet come richiesto da R.I. locale e, di fatto, la finestra presente affaccia su sottoscala esterno.

In particolare si segnala che la porta d'accesso alla camera risulta spostata rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale.

Sarà necessario presentare pratica edilizia (CILA-Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in sanatoria) a firma di tecnico abilitato con pagamento di sanzione amministrativa di Euro 1.036,00 oltre diritti di segreteria comunali (euro 100,00 circa). costi relativi a tale attività comprensivi di sanzione amministrativa, sono stimati dallo scrivente in Euro 2.600,00 da detrarsi dal valore di stima.

LOTTO 2 sub 714:

Oltre a quanto già precedentemente indicato in merito all'unione delle due unità abitative si segnala che lo stato di fatto è difforme rispetto alla scheda catastale allegata alla presente e agli atti.

In particolare si segnala che la finestra presente all'ingresso dell'unità è di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale non garantendo, di fatto, i rapporti aero-illuminati. In origine, era prevista una finestra.

Sarà necessario predisporre adeguate opere edili per garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari con presentazione di pratica edilizia a firma di tecnico incaricato.

I costi relativi a tale attività, comprensivi di progetto e pratica edilizia, sono stimati dallo scrivente in Euro 6.000,00 da detrarsi dal valore di stima.

Si segnala altresì che l'accesso all'immobile avviene da proprietà di terzi al mappale 755. In origine i due lotti erano un'unica unità abitativa con accesso antistante il lotto 1 di cui si detiene l'uso esclusivo e perpetuo. Sarà necessario definire il titolo giuridico che permette l'accesso a tale unità abitativa.

Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco non è conforme alla scheda catastale allegata alla presente. Si rimanda al paragrafo precedente per delucidazioni in merito

LOTTO 1 sub 713/717:

Anche a seguito di quanto indicato nel paragrafo precedente sarà necessario predisporre aggiornamento catastale dei beni con un costo di Euro 400,00 + diritti di segreteria per euro 50,00.

LOTTO 2 sub 714:

Anche a seguito di quanto indicato nel paragrafo precedente sarà necessario predisporre aggiornamento catastale dei beni con un costo di Euro 400,00 + diritti di segreteria per euro 50,00.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura **dell'Arch. Paolo Delfino del 25 novembre 2024**, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **16 APRILE 2025 ore 12:00**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA tramite la piattaforma [GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, che opererà con il proprio portale gorealbid.it](https://www.gobidinternational.com)**, dei beni immobili summenzionati, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

2. gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;

3. La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive alle seguenti condizioni:

lotto 1 prezzo base € 46.100,00 offerta minima € 34.575,00

lotto 2 prezzo base € 46.750,00 offerta minima € 35.062,50

con rilancio minimo di euro **1.000,00** (mille/00);

4. **L'udienza per l'apertura delle buste telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **16 APRILE 2025, ore 12:00**, innanzi al professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

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

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio ovvero presso altro locale idoneo indicato nell'avviso di vendita, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

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.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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.

E) **Entro le ore 13.00 del giorno 15 APRILE 2025, precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

F) 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.

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.

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.

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, 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 (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 alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 1025/23 al seguente IBAN IT29J0344001613000000309200**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva R.G.E. 1025/23, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 minorenne 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.

G) L'offerta di 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 o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. 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 nell'avviso 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.

1) 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.;

2) 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.

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, né nel mese di agosto. 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 sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

I) 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 all'aggiudicazione 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.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare 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 - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

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). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

K) 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.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal 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.

M) 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. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, che opererà con il proprio portale gorealbid.it, ai seguenti recapiti:

02-86882269

info@gobidreal.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dagli ausiliari della procedura. Sarà possibile visionare l'immobile solo **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

PUBBLICITÀ

Il professionista delegato procederà ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della

data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita 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](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano).
- 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](http://CorriereLombardia) e Leggo.

Milano, 30 gennaio 2025

Il professionista delegato
Avv. Giovanni Luca Murru