

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA ASINCRONA ex art. 2 co. 1[^], lettera h) del D.M.32/2015**

(primo esperimento)

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 342/2022 G.E. dott.ssa Caterina TRENTINI**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Sara Maria Borghesan con studio in Milano, Corso Genova n. 14.

La sottoscritta Avv. Sara Maria Borghesan:

- vista l'ordinanza di delega ex art 591 bis c.p.c. del Giudice in data 28 settembre 2023;
- vista la perizia depositata il dall'arch. Massimo Madaschi,
- vista la perizia aggiornata depositata in data 07.02.2024 dall'esperto nominato arch. Massimo Madaschi;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA CHE

il giorno 29 MAGGIO 2024 ALLE ORE 12,00

darà inizio alle operazioni di **vendita senza incanto, con modalità telematica “asincrona”, e alla gara in aumento dopo la verifica delle offerte, con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione in EDICOM SERVIZI SRL che opererà con il proprio portale <https://www.doauction.it>** del bene immobile che segue, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche il relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, relativamente al seguente

LOTTO UNICO

In Comune di Milano Via Varanini 10, nel Supercondominio “Le Tre Ville Via Varanini 10” intera piena proprietà di appartamento ad uso abitazione composto da ingresso, ampio locale ed accessori (ripostiglio e bagno), sovrastante soppalco e da piano interrato adibito a cantina, il tutto collegato da scala interna con annesso antistante giardino pertinenziale.

Il tutto identificato al **Catasto del Comune di Milano** come segue: **foglio 231, particella 214, subalterno 701 e foglio 231, particella 224, subalterno 702**. Dati classamento: cat. A/3, classe 4, Z.c. 2, consistenza 5,5 vani; sup. catastale 86 mq (escluse aree scoperte) rendita € 752,74 Indirizzo: Comune di Milano, via Varanini n. 10 piano S1-T-1. Dati derivanti da: variazione per fusione deposito abitazione del giorno 20.12.1996 protocollo n. 251964 in atti in pari data.

Identificazione giardino di proprietà Catasto Terreni Comune di Milano come segue: particella con destinazione Ente Urbano Dati identificativi: **foglio 231, particella 214**, superficie mq. 180,00.

Coerenze dell'appartamento con annesso giardino: giardino di proprietà mapp. 203; passaggio comune mapp. 215; altra proprietà mapp. 224; altre proprietà mapp. 222, 203 e 213. Della cantina: ter-rapieno per due tratte; cantine altra proprietà mapp. 224; altra proprietà mapp. 222 e 223.

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE: si riporta pedissequamente quanto scritto nell'elaborato peritale di stima (pagg. 8-9-10)

"La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1.09.1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in e risulta conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- *Licenza per opere edilizie del 08.01.1948 n. 61 atti 130468/18234 costruzione interna di un locale al piano terreno ad uso magazzino.*
- *Licenza per opere edilizie del 18.10.1948 n. 2584 atti 119708/17733 costruzione interna di un locale ad uso deposito*
- *Licenza di occupazione del 31.01.1951 n. 77 atti 119708/17733*
- *Concessione in sanatoria per opere edilizie n. 6177 del 23.07.2001 atti 684.171/95 per cambio d'uso da laboratorio ad abitazione con relative opere interne e realizzazione di soppalco*
- *Certificato di abitabilità per Concessioni in sanatoria rilasciato in pari data.*

Conformità edilizia/catastale

*Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava **non conforme** rispetto alla planimetria allegata (all. 15) alla richiamata concessione in sanatoria n. 6177 del 23.07.2001 atti 684.171/95 per opere edilizie ed alla planimetria catastale. Per una più facile lettura si allega planimetria dello stato attuale dei luoghi nella quale sono individuate le modifiche rispetto a quanto autorizzato (all.16).*

Gli abusi consistono in:

PLANO CANTINATO

- **Trasformazione di un locale cantina in locale cucina abitabile.** *Opera edilizia sanabile attraverso l'eliminazione dell'arredo cucina, delimitazione di accesso al piano cantinato mediante messa in opera di porta.*

PLANO TERRENO

- **Modifiche interne e modifica scala di accesso al piano soppalco e piano cantina realizzata ad una rampa anziché a chiocciola.** *Modifiche interne opere sanabili attraverso la richiesta di permesso di costruire in sanatoria. Scala di accesso al soppalco opera non sanabile, pertanto necessita la rimozione e la messa in opera di scala a chiocciola come da concessione edilizia in sanatoria*

PLANO SOPPALCO

- **Ampliamento soppalco di mq. 15,07 rispetto alla superficie condonata di mq. 11,82 superficie soppalco condonata mq. 11,82 mt. (2,75 x 4,30) come da planimetria superficie soppalco rilevata mq. 26,89 mt. (2,75 x 9,78).** *Opera edilizia non sanabile in contrasto con l'art. 99 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, ne consegue la rimozione della parte eccedente attraverso demolizione.*

• **Formazione di servizio igienico nella zona soppalcata autorizzata**

Opera non sanabile in contrasto con l'art. 97) dell' regolamento edilizio del Comune di Milano; ne consegue che ai fini della regolarità edilizia in tale locale dovranno essere rimossi i sanitari presenti (lavandino e water) e i relativi impianti.

• **Formazione di scala ad una rampa per accesso soppalco.** Opera non sanabile a causa dell'incremento di slp, pertanto necessita la demolizione e messa in opera di scala a chiocciola come da concessione edilizia in sanatoria.

COPERTURA

• **Formazione di lucernario.** Opera sanabile attraverso il permesso di costruire in sanatoria.

Per tutte le opere sanabili è necessario predisporre un permesso di costruire in sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa di €. 1000,00 oltre oneri professionali e comunali.

Costi stimati per opere edili ai fini dell'adeguamento della conformità urbanistica e catastale:

PLANO CANTINATO

• **Eliminazione dell'arredo cucina e messa in opera di porta a delimitazione del piano cantinato => Costo stimato €.** 2.000,00 oltre IVA

PLANO TERRENO

• **Rimozione dell'attuale scala ad una rampa di accesso al piano soppalco e messa in opera di scala a chiocciola come da concessione edilizia in sanatoria => Costo stimato €.** 4.000,00 oltre IVA.

• **Formazione di angolo cottura => Costo stimato €.** 3.000,00 oltre IVA

PLANO SOPPALCO

• **Demolizione ampliamento soppalco di mq. 15,07 opera edilizia non sanabile => Costo stimato per opere di demolizione e ripristino €.** 20.000,00 oltre IVA.

• **Rimozione sanitari presenti (lavandino e water) e i relativi impianti => Costo stimato €.** 1.000,00 oltre IVA.

- Costo stimato opere edili totale €. 30.000,00 oltre IVA

- Costo stimato prestazioni professionali (progettazione, variazione catastale, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in cantiere €. 6.000,00 oltre oneri di legge".

- Costo stimato per sanzione amministrativa €. 1.000,00.

6.4. Eventuali problematiche:

- **Adeguamento scarico fumi relativo alla caldaia ubicata esternamente al fabbricato => Costo stimato €.** 800,00

- **Infiltrazione d'acqua sulla parete in corrispondenza del vano scala di accesso al piano soppalco come da documentazione fotografica allegata. Tale infiltrazione deriva dall'ostruzione del canale di gronda a seguito della caduta di fogliame nel periodo autunnale di una betulla ubicata nel contiguo condominio del civ. 12 di Via Varanini. Si consiglia la pulizia, almeno due volte l'anno, del canale di gronda e una verifica delle tegole sul manto di copertura, la cui spesa dovrebbe essere a carico del confinante Condominio**

- Macchie di umidità al piano cantinato generate da "umidità di risalita" trattandosi di un piano interrato privo di vespaio

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali riscontrate o meno dal perito, se del caso anche previa rimessione in pristino.

Certificazione energetica: l'appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

Certificazioni di conformità degli impianti: non fornite.

SPESE CONDOMINIALI si riporta pedissequamente quanto scritto in perizia (pag. 7)

„Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:73,120

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 550,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.750,00

oltre conguaglio di € 4.450,00 riferito alla gestione 2019.

Eventuali spese straordinarie già deliberate nel 2022 gravanti sull'intero complesso condominiale Supercondominio Condominio le Tre Ville Via Varanini 10 per € 4.100,00 iva inclusa.

Cause in corso: l'amministratrice dichiara che ci sono n. 8 procedimenti giudiziari in corso tra i condomini e il Supercondominio Condominio le Tre Ville Via Varanini 10”.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 co. 2 disp. att. c.c..

STATO DI OCCUPAZIONE

Si precisa che il contratto di locazione trascritto il 6.4.2009 ai n. 17059/10644 **NON** è opponibile alla procedura e all'aggiudicatario.

L'ordine di liberazione dell'immobile pignorato è stato già attuato a cura del custode giudiziario. Pertanto, l'immobile è libero anche in fatto.

PREZZO DELLA VENDITA (LOTTO UNICO)

➤ **PREZZO BASE € 330.000,00 (trecentotrentamila/00)**

➤ E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'OFFERTA MINIMA di acquisto è di € 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento/00)** (non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo).

- **IN CASO DI GARA**, le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**.
- **CAUZIONE:** 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato a **“Proc. esec. imm. RGE N. 342/2022”** presso BNL filiale Milano Pal. Giustizia con le seguenti coordinate IBAN IT 39 B 01005 01773 0000000 10212, con causale “cauzione asta”.
- **SALDO PREZZO in 120 (centoventi) GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE. TALE TERMINE NON E' SOGGETTO ALLA SOSPENSIONE FERIALE E NON POTRA' ESSERE PROROGATO.**

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 per intero richiamata e trascritta.

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso 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 dare 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 di 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 ad un quarto** rispetto al prezzo base come sopra indicato – 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 28 MAGGIO 2024 (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 di 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 le ipotesi di offerta presentata da avvocato ex art 579 ultimo comma o 571 co. 1 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 co. 2[^] D.M. 3272015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale 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 coincidente 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 n. 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 n. 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-2 code 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 N. 342/2022”**, **codice IBAN: IT 39B0100501773000000010212**, 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.

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 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 di 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 di 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 di identità da cui risultano 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 di 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 esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 co. 1^o D.M. 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 trenta 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 n. 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 siano state presentate istanza 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 dell'art. 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 ventiquattro 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 ventiquattro 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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

D) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, lo stesso 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 a 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 versare sul conto corrente intestato a: **“proc. esec. imm. RGE N. 342/2022”**, codice IBAN: IT 39 B 01005 01773 0000000 10212 il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato (ex DM 227/15) relativo alla fase del trasferimento della proprietà- oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro n. 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il pagamento è di n. 120 giorni dall'aggiudicazione. Non è soggetto a sospensione feriale dei termini e non potrà essere prorogato.**

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

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

PUBBLICITA'

Avvocato Sara Maria Borghesan
Corso Genova n. 1420123 Milano
tel. 02.83539745- fax 02.87183166
email: avv.saraborghesan@gmail.com
PEC: sara_maria.borghesan@milano.peavvocati.it

Al presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile, viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità seguite:

1. pubblicazione sul **PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE** del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>;
2. pubblicazione sui 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, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net;
3. pubblicazione su Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo;
4. affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo email avv.saraborghesan@gmail.com al n. telefonico 02.83539745.

Milano, 12 marzo 2024

Il professionista delegato
avv. Sara Maria Borghesan