

Avv. Giorgio Vittorio Muzio
Via Bainsizza n. 4 – 20136 Milano
Tel. 02.58.30.69.64 / 02.58.30.68.37
Fax: 02.58.30.58.80
giorgiovittorio.muzio@avvocatimuzio.it

Tribunale di Milano

Sez. Terza Esec. Imm. – G.E. dott.sa Rita Bottiglieri

Avviso di Vendita Telematica senza incanto con modalità asincrona

ai sensi dell'art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Referente della Procedura: Avv. Giorgio Vittorio Muzio

Gestore della vendita: FALLCO ASTE, portale: www.fallcoaste.it

nella procedura espropriativa immobiliare **R.G.E. n. 556/2021** promossa da Condominio di Via Caldera n. 132 F/G Milano, cod. fisc. 95688050152, in persona dell'Amministratore *pro tempore* p.t., con l'Avv. Carlo Emanuele Bevilacqua, **creditore procedente**

contro

- *indicazione omessa ai sensi dell'art. 490, ultimo comma c.p.c.* **debitore esecutato**

* * * *

L'Avvocato Giorgio Vittorio Muzio, con Studio in Milano, Via Bainsizza n. 4, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott.sa Rita Bottiglieri, alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile con ordinanza emessa l'11 marzo 2024, la quale ha altresì disposto la vendita con modalità telematica asincrona, vista la Relazione 1° febbraio 2022 dell'esperto arch. Anita Temellini, visti l'art. 569 e 570 c.p.c. e l'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA che

il giorno 10 luglio 2024 alle ore 16:30

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 Zucchetti Software Giuridico S.r.l. che opererà con il proprio portale <https://fallcoaste.it> del bene immobile che segue, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 *bis* c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, 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 Milano (MI) via Caldera n. 132 F/G,

intera proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento ad uso abitazione con due solai sito in Milano, via Caldera n°132 F/G, composto da quattro locali oltre cucina, doppi servizi e disimpegno ai piani T-4.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 106,00.

Riferimenti catastali:

Foglio 329 – mappale 184 – subalterno 709 – Via Caldera n. 132 – piano T-4 – categoria A/3 – classe 5 – vani 7 – superficie catastale totale mq. 104 / totale escluse aree scoperte mq. 104 – rendita €. 668,81. **NB:** L'immobile deriva dalla fusione dei seguenti subalterni soppressi: Fg. n.329; Mapp. n. 184; Sub. 23 e Fg. n.329; Mapp. n. 184; Sub. 24.

Coerenze:

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: vano scala comune e proprietà di terzi; affaccio su cortile comune; proprietà di terzi; affaccio su cortile comune. Coerenze dei due vani di solaio da nord in senso orario: proprietà di terzi; affaccio su cortile comune; proprietà di terzi; corridoio comune di accesso.

Osservazioni della Relazione (pag. n. 2) sul compendio immobiliare:

N.B. Le quote catastali risultano difformi rispetto alle risultanze ipotecarie.

N.B. L'immobile deriva dalla fusione dei seguenti subalterni soppressi: Fg. n.329; Mapp. n. 184; Sub. 23 Fg. n.329; Mapp. n. 184; Sub. 24 N.B.

Accettazioni tacite: mancano le accettazioni tacite delle denunce di successione, indicate alle pag. 6 della relazione.

Stato di possesso: Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato da una delle debitorici: la sig.ra (omissis), la quale vive nell'immobile con due figli, uno dei quali minorenni.

L'Agenzia delle Entrate comunica che non risultano registrati contratti di locazione nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato.

N.B.: Aggiornamenti successivi alla Relazione dell'esperto dell'01/02/2022:

➤ Nelle more della procedura ad impulso della creditrice ipotecaria è stata assicurata la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ. ai Registri Immobiliari della Conservatoria di Milano 1 per l'unità immobiliare identificata al Catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio 329, particella 184, e subalterno 709 in favore delle esecutate con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita il 31 maggio 2023 al numero part. 28668, e anche con la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità eseguita il 19 gennaio 2023 al numero part. 2327.

➤ Nelle more della procedura ad impulso d'ufficio l'Agenzia delle Entrate con voltura in atti dal 21/03/2024 ha allineato le quote catastali rispetto alle risultanze ipotecarie, che al momento della redazione della Relazione dell'esperto risultavano difformi.

Conformità urbanistico-edilizia (si riporta estratto del punto 7, pag. 6 e 7 della Relazione dell'esperto dell'01/02/2022, al quale si rinvia):

Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano le seguenti difformità:

L'immobile oggetto di pignoramento è caratterizzato dalla fusione di due U.I. (subalterni 23 e 24), tuttavia presso gli uffici tecnici non sono state reperite pratiche edilizie legittimanti la fusione, avvenuta solo catastalmente. Oltre a ciò sono state rilevate lievi difformità nelle partizioni interne che riguardano le due cucine e una porzione di corridoio. Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Milano, SUE, una pratica in sanatoria con la fusione delle due U.I. e con la corretta divisione interna, corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico. [omissis].

Situazione condominiale (si riporta il punto 5 pag. 5 delle Relazione dell'esperto dell'01/02/2022):

Studio Costa Amministrazioni:

Spese condominiali ordinarie medie annue circa € 1.400,00/1.800,00

Spese condominiali insolute alla data della relazione:

€ 1.438,06(anno in corso salvo conguaglio);

€ 2.131,57(anno precedente)

Lavori/spese straordinarie già deliberate: Bonus 110%, sisma bonus, bonus facciate

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: Il condominio ha proceduto civilmente e penalmente contro la precedente

Amministratrice per il recupero della documentazione condominiale.

Studio Rag. Annalisa Spalla (Supercondominio Caldera 132):

Importi comprensivi di riscaldamento

Spese condominiali ordinarie medie annue circa € 2.348,95

Spese condominiali insolute alla data della relazione:

€ 2.611,80 (anno in corso salvo conguaglio)

€ 2.086,11(anno precedente)

Lavori/spese straordinarie già deliberate: non si ha notizia

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: non si ha notizia (ad eccezione di quella indicata dallo studio Costa)

N.B.: Aggiornamenti successivi alla Relazione peritale dell'01/02/2022:

➤ In data 3 aprile 2024 lo Studio Costa Amministrazioni ha trasmesso il riepilogo aggiornato all'anno di gestione ordinaria 01/05/2023 – 30/04/2024 del Condominio, che riporta imputabile all'unità pignorata un debito complessivo scaduto alla data del riepilogo e non saldato di euro 28.660,26. Esso è composto per euro 2.827,77 per spese straordinarie deliberate nel biennio e scadute, e per euro 25.832,49 per spese ordinarie di gestione scadute e non saldate, di cui per euro 21.775,45 per spese ordinarie di gestione relative alle gestioni annuali precedenti l'anno di gestione 01/05/2024 – 30/04/2023 (Consuntivo approvato).

➤ In data 2 aprile 2024 lo Studio Rag. Annalisa Spalla ha trasmesso il riepilogo all'anno di gestione ordinaria 01/10/2023 – 30/09/2024 del Supercondominio, che riporta imputabile all'unità pignorata un debito complessivo alla data del riepilogo e non saldato di euro 10.427,31. Esso è composto per euro 202,67 per spese straordinarie deliberate nel biennio e scadute, e per euro 10.224,54 per spese ordinarie di gestione, di cui euro 1.225,40 non ancora scadute alla data del riepilogo. L'importo delle spese ordinarie di gestione scadute e non saldate sono relative alle gestioni annuali precedenti all'anno di gestione ordinaria 01/10/2021 – 30/09/2022. per euro 6.614,00.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 63, disp. att. cod. civ. «*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*».

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato da una comproprietaria esecutata, che vi vive unitamente ad un figlio maggiorenne. L'immobile verrà liberato dopo l'emissione del decreto di trasferimento a spese e cura della procedura ove l'aggiudicatario richieda la liberazione con istanza scritta da allegare alla dichiarazione di offerta o sino al saldo prezzo.

PREZZO DELLA VENDITA:

PREZZO BASE € 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00 centesimi);

OFFERTA MINIMA € 111.000,00 (euro centoundicimila/00);

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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); 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, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

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.

b) **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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) 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.

c) Per ciascun lotto, 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 - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

d) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.

e) 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. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

f) Si fa presente che sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.trovoaste.it" - "www.legalmente.net", si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della Relazione di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

g) Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

h) Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c.,

debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, e quindi le ore 13,00 del 9 luglio 2024,** dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
2. 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.
3. 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.
4. **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.
5. 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 (o, se persona giuridica, della partita IVA), **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, che coincide con il professionista delegato;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);**
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - **in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN**);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera L (elle);
 - 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;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESPROPRIAZIONE IMM.RE 556/2021- codice IBAN: IT91X0844001603000000257720** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, e **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.

6. 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 (salva 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, 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 estratta da 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 da notaio 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 (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 di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. 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 delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

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

9. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

10. 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 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.

11. 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'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.

12. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, salvo diverso termine indicato dall'offerente** unitamente al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESPROPRIAZIONE IMM.RE 556/2021 codice IBAN: IT91X0844001603000000257720.** Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. **Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato.** Nello stesso termine, dovrà essere inviata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: giorgiovittorio.muzio@milano.pecavvocati.it

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a inviare la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare allo 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).

13. 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.

14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.

15. 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.

16. 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.

Avv. Giorgio Vittorio Muzio

20136 - Milano, Via Bainsizza n. 4

per informazioni: Tel. 02.58.30.68.37 / 02.58.30.69.64

lunedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00

e-mail: giorgiovittorio.muzio@avvocatimuzio.it

Milano, 4 aprile 2024.

Il Professionista Delegato
avv. Giorgio Vittorio Muzio