

**Studio Legale**  
**Avv. Stefano Renna**  
Viale Puglie 22 – 20139 Milano  
**Tel. 02 5520247 – Cell. 3386859111**  
**mail: [stefano1.renna@gmail.com](mailto:stefano1.renna@gmail.com)**  
**Pec: [stefano.renna@milano.pecavvocati.it](mailto:stefano.renna@milano.pecavvocati.it)**

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Dott.ssa Rita Bottiglieri**

Procedure esecutive immobiliari riunite **R.G.E. n. 878/2020 + 253/2022**

L'Avvocato delegato alle operazioni di vendita Stefano Renna, con studio in Milano, viale Puglie n.22, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rita Bottiglieri del giorno 23.01.2024

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

-così come prevista ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica asincrona e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura (Avv. Stefano Renna);

-il G.E. ha individuato il gestore della presente vendita telematica in EDICOM che opererà con il proprio portale [WWW.DOACTION.IT](http://WWW.DOACTION.IT);

-visto l'art. 591 bis c.p.c.;

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**TERRENO EDIFICABILE, SITO NEL COMUNE DI VAPRIO D'ADDA,**

**VIA DELLE BETULLE**

Il tutto censito al NCEU: **foglio 3, particella 1211** – dati classamento: qualità seminativo – classe 2 – superficie are 03 ca 91 – reddito dominicale euro 2,02 – reddito agrario euro 2,02 – dati derivanti da: frazionamento del 08.08.2012 prot.MI0630874 in atti dal 08.08.2012 presentato il 07.08.2012 (n.630874.1/2012);

**foglio 3, particella 1263** – dati classamento: qualità seminativo – classe 2 - superficie are 08 ca 10 – reddito dominicale euro 4,18 – reddito agrario euro 4,18 – dati derivanti da: frazionamento del 27.07.2017 prot. MI0351692 in atti dal 27.07.2017 presentato il 27.07.2017 (n.351692.1/2017)

Coerenze: del terreno: nord - foglio 3 mapp. 1264, est -foglio 3 mapp. 331, sud – foglio 3 mapp. 1210, ovest – foglio 3 mapp. 1138.

**-Si precisa che:** 1) il terreno fa parte del Piano Attuativo “P.L. AR 4 – via Borlontroni/Betulle”, approvato con delibera comunale del 30.07.2009 n. 4690; 2) in forza a Convenzione urbanistica il 30.07.2009 n.4690, allegata al Piano Attuativo “P.R. AR 4 – via Borlontroni/Betulle, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.40 del 21.11.2008 e relativo verbale di collaudo, firmato e sottoscritto in data 08.02.2018, **si segnala che la municipalità potrebbe richiedere il completamento opere di urbanizzazione, come da verbale, con un importo stimato in euro 15.000,00;** 3) sul mappale 1263 esiste un vincolo di 50,61 mq. legato alla DIA 115/16. Il Comune richiede che l’aggiudicatario provveda al completamento delle opere di urbanizzazione rimaste sospese, così come riportato nel verbale di collaudo del 08.02.2018 e precisamente dovrà provvedere a completare: tappetino d’usura, segnaletica stradale e verde.

Stato di possesso: libero. Il terreno è in parte occupato da terre di scavo e come area di cantiere. **Si fa presente che la giacenza prolungata delle terre richiederà la campionatura prima dello smaltimento.**

**PERIZIA:** Per quanto riguarda la descrizione analitica del bene, l’esistenza di pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sull’immobile e, in particolare, la conformità edilizia, urbanistica e catastale: è **obbligatorio consultare la perizia redatta dall’arch. Cristina Raimondi**, pubblicata sul portale vendite pubbliche.

Si segnala che il perito ha erroneamente indicato nella sua relazione che il pignoramento trascritto sui terreni dovrà essere cancellato dall’aggiudicatario. **Si precisa invece che la cancellazione del pignoramento, così come delle altre iscrizioni pregiudizievoli, avverrà a cura e spese della procedura.**

**Pubblicità: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**

- pubblicazione su **Corriere della Sera** edizione Lombardia e su **Leggo Milano** di un annuncio **fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5** senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell’indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ;

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all’immobile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

## §§

### MODALITA’ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

**Il giorno 8 maggio 2024 ad ore 11**

tramite la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica EDICOM che opererà con il proprio portale [WWW.DOAUCTION.IT](http://WWW.DOAUCTION.IT) si procederà alla vendita senza incanto del terreno sopra indicato con modalità telematica asincrona (**e quindi non in presenza**) dell'immobile descritto in epigrafe.

**PREZZO BASE: € 148.800,00**

**OFFERTA MINIMA ACCETTATA**

**non inferiore al 75% del prezzo base: € 111.600,00**

**RILANCIO MINIMO € 2.500,00**

**§**

**OFFERTE DI ACQUISTO SOLO TELEMATICHE**

1) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta secondo le modalità qui di seguito riportate.

2) **Entro e non oltre le ore 13 (orario tassativo)** del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate solo telematicamente le offerte di acquisto (**e cioè entro e non oltre il 7 maggio 2024**).

3) 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 EDICOM che opererà con il proprio portale, come meglio indicato nel “manuale utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “Tutorial” ivi presenti.

4) A pena di invalidità, l'offerta, con i relativi allegati, 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

5) 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 artt. 579 u.co. c.p.c. (offerta per persona da nominare) o 571 primo co. c.p.c. (offerta con procura rilasciata da avvocato). Nel

caso di offerta presentata da due o più persone, il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

**6) L'offerta è irrevocabile per 120 giorni e 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 della partita iva;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il delegato (Avv. Stefano Renna);
- 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 nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) 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 e 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.

**Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, escluso il caso di offerta effettuata a mezzo di avvocato per persona da nominare.**

**L'offerente dovrà dichiarare di avere preso visione della perizia di stima e relativi documenti, pubblicati con il presente avviso.**

**7) 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 Organisation 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.

**8) Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla: **Proc. Esec. RG. 878/2020****

**banca: Banca Popolare di Sondrio – Filiale 23 Milano;**

**IBAN: IT 34 J 05696 01600 000028224X30**

**per un importo pari al 10% del prezzo offerto.**

Inoltre detto bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile per essere accreditato sul conto corrente della procedura entro il giorno e l'ora fissati per la gara, per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta all'apertura della busta telematica. Se il bonifico non risulterà accreditato sul conto corrente della procedura nel giorno e nell'ora fissati per l'apertura della gara, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

**9) All'offerta telematica 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) se l'offerente è **persona fisica**, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se cittadino extra UE, anche copia del permesso di soggiorno.

L'offerente dovrà indicare nell'offerta il proprio stato civile e il regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni). Se il soggetto offerente é coniugato -o unito civilmente- in regime di comunione legale dei beni, allegare anche 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 é minorenni 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 **persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale estratta non oltre i tre mesi precedenti), nonché copia della delibera assembleare o consiliare se fosse necessaria e copia dei documenti di identità del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta;

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 e codice fiscale.

f) Se l'offerente conferisce procura a terzi per la presentazione dell'offerta, il mandatario dovrà essere un avvocato nominato con procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, da allegare in copia -anche per immagine- in uno con la copia dei documenti di identità e codici fiscali di entrambi i soggetti.

**10)** 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.

**11)** L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge** (euro 16,00) con modalità telematica, come indicato sul portale delle vendite pubbliche, allegando la ricevuta alla busta, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo, in caso di mancato pagamento).

**12)** L'offerta di acquisto non è efficace **se perviene oltre il termine** sopra stabilito (ore 13 del giorno precedente, e cioè il 7 maggio 2024) o se è inferiore

di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica dell'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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

**13) Il giorno 8 maggio 2024 alle ore 11 si procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.** A tale udienza saranno aperte le buste telematiche ed il professionista delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica; in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di euro 2.500,00.

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

**15) 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 (EDICOM che opera con il proprio portale) 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.

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

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

**18) 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.**

**19) 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.

#### **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

**20) In caso di offerta unica:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al 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.;

- 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.

**21)** 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 segg. 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.

**22) La gara partirà dall'offerta più alta e avrà durata di 24 ore a decorrere 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.

**23)** 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.

**24) 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.

**25)** Nell'ipotesi in cui un **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 l'originale della procura speciale notarile rilasciata in data precedente alla vendita stessa ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. Nel caso in cui non venga dichiarato il nome della persona per conto della quale è avvenuta l'aggiudicazione, il trasferimento del bene sarà personalmente in favore dell'avvocato.

**26)** 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.

**27)** L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura – mediante bonifico bancario - il residuo prezzo, dedotta la cauzione, l'importo delle spese/imposte necessarie per il trasferimento e la metà del compenso per il professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà a suo carico (determinato ai sensi del DM 22/2015), oltre accessori di legge, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni

dall'aggiudicazione. Il **termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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

Inoltre l'aggiudicatario dovrà altresì rendere, sotto la propria responsabilità, dichiarazione scritta per le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. 231/2007 (normativa antiriciclaggio).

**30)** 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.

**Nel caso in cui il prezzo non venisse pagato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, che verrà trattenuta dalla procedura. Se il prezzo della successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione decaduta, il primo aggiudicatario resosi inadempiente potrà essere condannato al versamento della differenza del prezzo ex art. 587 c.p.c.**

**31)** Tutte le ulteriori attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono compiersi in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o altro locale nella sua disponibilità e, ogni ulteriore informazione, potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

**32)** Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ovvero di agenzie.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il tribunale ed ogni eventuale costo del servizio sarà ad esclusivo carico dell'interessato.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato via mail: [stefano1.renna@gmail.com](mailto:stefano1.renna@gmail.com).

### **IMPORTANTE**

**33)** L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per quanto riguarda tutte le informazioni relative alla regolarità urbanistica, catastale ed edilizia degli immobili e sulla normativa applicabile), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**34)** La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice.

**35)** Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate solo 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.

**36)** 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 determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

L’aggiudicatario, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell’art. 1 comma 497 Legge 23.12.2005 n.266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere, ove ne ricorrano i presupposti, che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in relazione alla cessione dell’immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell’art. 52 co. 4 e 5 del DPR 26.04.1986 n.131 (cd. prezzo valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

**38)** L’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Sono a carico dell’aggiudicatario, come già precisato, solo gli oneri fiscali, le spese e tasse inerenti al trasferimento della proprietà e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

**39)** Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell’art.

15 co.1 DM 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 co.1 DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita, l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

**40) Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra questi ed il tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Per evitare di cadere in una truffa on line e di riconoscerla, si consiglia sempre di leggere le raccomandazioni fatte dalla Polizia Postale al sito <https://www.commissariato di ps.it> o nel link <https://www.immobiliare.it/info/consigli-antitruffa>.**

**Milano, 2 Febbraio 2024**

L'Avvocato delegato Stefano Renna

