

**TRIBUNALE DI MILANO**

**TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

**N. 1144/2022 R.G.E.**

**GIUDICE DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **mercoledì 2 ottobre 2024 alle ore 09:30**, in collegamento da remoto nella stanza virtuale d'asta sul portale <http://www.fallcoaste.it> portale della Zucchetti software giuridico si terrà **la vendita senza incanto con modalità telematica “asincrona”** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica 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”, in **un unico lotto**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trovano, il tutto indicato e descritto nelle relazioni di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Carlo Cuppini, pubbliche e consultabili sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che devono intendersi qui per intero richiamate, trascritte e formanti parte integrante del presente avviso, con particolare riguardo allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la

verifica di eventuali difformità, di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari:

## **LOTTO N. 2**

**(lotto formato dai cespiti nn. 2, 3, 10 e 11)**

**Prezzo Base Euro 4.345.700,00**

**Offerta Minima Euro 3.259.275,00**

**Rialzo Minimo in caso di gara: Euro 5.000,00**

### **cespite n. 2: Milano, via Marco d'Agrate n. 33 piano 3**

**unità immobiliare** posta al piano terzo censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio **583**, particella **90**, subalterno **706**, via Marco d'Agrate n. 33 piano 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale mq 224, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 206, rendita Euro 1.710,76

### **cespite n. 3: Milano, via Marco d'Agrate n. 33 piano T-1-2-S1**

**fabbricato disposto su tre piani**; il piano seminterrato è attualmente adibito a magazzino, laboratorio e locali tecnici; il piano rialzato è attualmente adibito ad esposizione-vendita-ufficio; il piano primo è destinato in parte ad uffici ed in parte a magazzino mentre il piano secondo è destinato a uffici; i tre piani (rialzato, primo e secondo) sono collegati tra loro anche da una scala mobile.

Completano la proprietà un ampio terrazzo al piano secondo ed un'area cortilizia in parte adibita a parcheggi anche coperti.

Il fabbricato risulta attualmente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **583**, particella **98**, sub **703** *graffata* alla particella **91** sub **704**, *graffata* alla particella **90**, sub **704** *graffata* alla particella **90**, sub **707** *graffata* alla particella **285** sub **1**, via Marco d'Agrate n. 33 piano: T-1-2-S1, categoria D/8, rendita Euro 31.340,00;

**cespite n. 10: Milano, via Marco d'Agrate n. 33 piano T**

**parcheggio scoperto** al piano terreno (1° fuori terra) censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **583**, particella **285**, sub **2**, via Marco d'Agrate n. 33 piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 431, superficie catastale totale mq 431, rendita Euro 1.669,45;

**cespite n. 11: Milano, via Marco d'Agrate n. 33 piano S1**

**cabina elettrica in uso alla A.E.M.**, censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio **583**, particella **285**, sub **3**, via Marco d'Agrate n. 33, zona censuaria 2, categoria D/1, rendita Euro 122,00.

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili da cucina, mobili e lavabo, split, porte, placchette impianto elettrico, lampade da parete e da muro) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Gli immobili vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come cristallizzati nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Carlo Cuppini, da considerarsi parte integrante del presente

avviso, alla cui integrale lettura si rimanda per la verifica dello stato occupativo, delle formalità opponibili alla procedura esecutiva e della conformità urbanistica, edilizia e catastale oltre ad eventuali servitù ed oneri a carico delle unità immobiliari alienata e delle relative pertinenze.

I cespiti di cui ai nn. 3-10-11 risultano gravati da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 27 dicembre 2001 ricevuto dal Notaio Stipa Carla al rep. 512794/12678, debitamente presso la competente conservatoria il 23 gennaio 2002 nn. 4515/3338 a favore **\*\*omissis\*\*** e contro l'attuale debitrice di servitù perpetua di transito e manovra con divieto di sosta sul cortile a piano terra di cui al mappale 91 sub. 703 con l'esclusione dell'area esclusiva a posteggio delimitata in rosso nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "g", nonché" servitù' perpetua di transito e manovra con divieto di sosta sulla rampa di accesso al cortile al piano seminterrato di cui al mappale 90 sub. 704, nonché' servitù perpetua di transito e manovra e momentanea sosta per carico e scarico con divieto di sosta sul predetto cortile mappale 90 sub. 704.

Le parti si sono date atto che rimane di proprietà' comune il locale contatori e il retrostante locale caldaia individuati nella suddetta planimetria allegata sotto la lettera "g" con la dicitura "locale contatori".

Le parti, però, si sono date atto che detto locale è di dimensioni diverse da quelle indicate in planimetria, in quanto circa la metà di esso, erroneamente indicato con la dicitura "locale contatori" è già ricompresa nella confinante proprietà' alla quale è collegata da passaggio con il mappale 90 sub. 505.

È pure ricompreso nella vendita il piccolo locale sottoscala con adiacente piccolo vano cieco.

Per maggior chiarezza si è precisato che il locale caldaia è intercluso nella proprietà della debitrice.

### **CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

#### **(così come evidenziata nella relazione di stima in atti)**

**cespite n. 2:** l'originario edificio, di cui fa parte anche il bene qui descritto, fu edificato con licenze edilizie n. 12/12/55; 25/09/57 e 10/08/59 come si evince dalla licenza di occupazione n. 874 del 23/09/1963 allegata alla relazione di stima; il bene in questione è stato edificato tramite DIA PG. 20.072.176/2003 del 16/05/2003 – pratica 2074/2003 inerente il recupero abitativo di sottotetto esistente (pratica non presente negli atti forniti dal Comune di Milano e visionati dall'esperto stimatore); successivamente è stato presentato Permesso di Costruire in Sanatoria/Variante essenziale per opere realizzate in difformità alla sopra citata D.I.A. e consistenti in modifica della SLP da mq 177,64 a mq. 201,93 mediante la mancata realizzazione di un terrazzo con conseguente ampliamento del soggiorno; modifiche distributive interne e modifica aperture esterne (pratica non presente negli atti visionati dall'esperto stimatore). Il Permesso di Costruire in Sanatoria PG. 111 è stato rilasciato il 12/06/2007.

Lo stato finale di progetto del succitato Permesso di Costruire in Sanatoria è conforme allo stato dei luoghi.

Al sopralluogo il bene risultava conforme alla scheda catastale del 12/05/2006.

**Cespiti nn. 3-10-11:** l'originario edificio, di cui fa parte anche il bene qui descritto, fu edificato con licenze edilizie n. 12/12/55; 25/09/57 e 10/08/59 come si evince dalla licenza di occupazione n. 874 del 23/09/1963 allegata alla relazione di stima; nel corso degli anni il manufatto edilizio è stato oggetto di molteplici interventi che hanno portato ad un edificio completamente diverso dall'originale.

L'esperto stimatore ha provveduto a richiedere al Comune di Milano tutte le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, questi ha fornito i seguenti atti:

-condono Edilizio n. 112839/86 rilasciato il 21/04/1995 PG. 891 (cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale, al piano primo, per complessivi mq. 164,00. Realizzazione di tettoie al piano terra, uso industriale per mq. 124,20. (Modifiche di facciata).

-denuncia di inizio esecuzione opere edilizie PG 17.853.400 del 24/01/1998. (Realizzazione di copertura per smaltimento acque meteoriche).

-DIA del 01/08/2002 PG.133833.400 (Demolizione di copertura a volte e realizzazione di copertura piana, innalzamento di cortile tra i fabbricati, diversa distribuzione degli spazi interni, sostituzione di serramenti, realizzazione di impianto di scale mobili di comunicazione tra i fabbricati, e di impianto di ascensore, demolizione e costruzione di impianti wc, realizzazione di wc a norma della legge 13/89 installazione di piattaforma elevatrice per carrozzelle per accesso da via Marco D'Agrate, ripristino delle facciate).

-DIA del 03/03/2003 PG.14.178.176/2003 (Modifiche distributive interne ai vari piani. Ripristino dalla destinazione originario ante condono, limitandola

ad una porzione del piano primo da ufficio a residenza. Trasformazione del piano seminterrato da laboratorio ed ufficio in locali tecnici, con recupero parziale della s.l.p. ai piani primo e secondo. Realizzazione di nuove passerelle di comunicazione tra i due fabbricati).

-Permesso di Costruire in Sanatoria del 10/12/2004 PG 1238740/2004 (ampliamento di fabbricato esistente e ristrutturazione di fabbricato esistente).

-Permesso di Costruire a parziale Sanatoria del 06/10/2006 PG 883968/2006 rilasciato il 07/01/2008 per le seguenti opere eseguite:

-formazione di cabina A.E.M. all'interno di comparto parcheggio

-chiusura di accesso ascensore al piano seminterrato;

-diversa foggia dei serramenti esterni;

demolizione e costruzione di tavolali interni ai vari piani:

opere da realizzare

- realizzazione di nuova cabina A.E.M.;

- completamento dell'impianto di riscaldamento/condizionamento ed elettrico;

- posa di scala per uscite di sicurezza sul fronte interno;

- completamento della tinteggiatura della facciata;

- posa di nuovi serramenti esterni.

Per il cespite n. 3 si rappresenta che le pratiche visionate sono state presentate all'esperto stimatore tutte mischiate e mancanti di alcuni documenti probabilmente a causa di precedenti accessi. Nonostante le innumerevoli ore

impiegate per cercare di metterle in ordine, la cosa si è dimostrata impossibile. Dalla visura degli atti emergono comunque alcune difformità nelle partizioni interne al piano seminterrato, rialzato e primo nonché la costruzione di un box al piano terra (parcheggio) ragione per cui l'esperto stimatore esprime parere negativo di conformità edilizia pur con le dovute riserve del caso.

Per sanare le difformità sarà necessario presentare al competente ufficio del Comune di Milano, pratica edilizia a sanatoria tramite tecnico abilitato con costi presumibili di Euro 4.000,00 oltre oneri di legge.

Al sopralluogo il bene risultava non conforme alla scheda catastale del 23/03/2011 per difformità nelle partizioni interne al piano seminterrato, rialzato e primo. Per sanare la posizione, dopo aver presentato domanda di permesso di costruire in sanatoria di cui al punto precedente, sarà necessario presentare modello DOCFA all'Agenzia delle Entrate-Territorio, a firma di tecnico abilitato con costi presumibili di Euro 2.000,00 oltre oneri di Legge.

Per il cespite n. 10 si evidenzia che, nonostante la discrepanza tra ciò che si legge nella descrizione presente nella domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria: "Sopralzo parcheggio per realizzare cabina AEM" e quanto si legge nel Permesso rilasciato: "Formazione di cabina A.E.M. all'interno di comparto parcheggio" viste le tavole grafiche, che come noto fanno fede, è parere dello scrivente che la costruzione del bene sia da considerarsi regolarmente autorizzata.

Il bene risulta conforme alla scheda del 23/03/2011.

Per il cespite n. 11 il bene risulta conforme alla scheda del 23/03/2011.



## STATO OCCUPATIVO

**Cespite n. 2:** in data 5 febbraio 2024 il Giudice dell'esecuzione ha emesso le istruzioni per l'attuazione **dell'ordine di liberazione** contenuto all'interno del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. subordinandone l'efficacia unicamente all'emissione del decreto di trasferimento e previa acquisizione dell'istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 560 comma 6, ultimo periodo c.p.c.

**Cespiti nn. 3 e 10:** in data 5 febbraio 2024 il Giudice dell'esecuzione ha emesso **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c.

**Cespite n. 11:** immobile **occupato** in virtù di **contratto di locazione ultranovennale trascritto** presso la competente conservatoria dei registri immobiliari il 28 novembre 2007 ai nn. 90462/52652 in favore della A.E.M. distribuzione energia elettrica s.p.a. per l'utilizzo di un locale di 20 mq ad uso cabina elettrica; la suddetta locazione ha durata di vent'anni; per tutta la durata del contratto **è stato già riscosso a saldo** l'importo di Euro 2.500,00 a titolo di canone di locazione.

\*\*\*

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** Zucchetti Software Giuridico che opererà con il proprio portale <https://www.fallcoaste.it>

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** avv. Alfonso Martucci

**RICHIESTE DI VISITA:** i soggetti interessati a visitare le unità immobiliari in oggetto dovranno prenotare la visita sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> cliccando

sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa RGE 1144/2022 Lotto 2.

Gli interessati potranno comunque acquisire ulteriori informazioni dal sottoscritto avvocato, nominato altresì custode giudiziario nel presente procedimento espropriativo, contattando i riferimenti telefonici 3335887864 e 3333432835 oppure inoltrando una email all'indirizzo di posta elettronica [alfonso.martucci@yahoo.it](mailto:alfonso.martucci@yahoo.it)

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto in modalità telematica **entro le ore 13:00 di martedì 1° ottobre 2024.**

### **CAUZIONE**

La cauzione pari al 10% del prezzo offerto andrà versata mediante bonifico bancario a beneficio del conto corrente in essere presso Banca Popolare di Sondrio alle seguenti coordinate:

Beneficiario: Tribunale di Milano RGE 1144/2022

IBAN: IT 32 J 05696 01600 000027665X53

Causale: cauzione 10% Lotto 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.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

**Il presentatore dell’offerta telematica dovrà coincidere con il soggetto offerente**

salvo le seguenti eccezioni:

1. nel caso di incapace, di persone giuridiche ed altri enti il presentatore potrà essere il legale rappresentante;
2. nel caso di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma e 571 primo comma c.p.c.; in tal caso l’avvocato presentatore dovrà essere munito di **procura notarile** che andrà allegata all’offerta telematica, non potendosi ritenere sufficiente la semplice procura speciale alle liti;
3. nel caso di offerta presentata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con uno degli offerenti.

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, commi 1 e 2, D.M. 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 (avv. Alfonso Martucci);
- 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 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 alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile dove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

p) la dichiarazione di aver letto integralmente la relazione di stima ed i relativi allegati e di essere pertanto edotti sullo stato di fatto e di diritto (ivi compresa la situazione urbanistica, edilizia e catastale) in cui si trovano gli immobili ivi descritti.

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, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

**la cauzione dovrà pertanto essere visibile sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle offerte d'acquisto.**

Il sottoscritto consiglia di effettuare l'operazione di bonifico con la clausola "d'urgenza e/o bonifico istantaneo" che dovrebbe consentire l'immediato accredito dell'importo sul conto della procedura.

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.

se il soggetto offerente è minorenni 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;

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;

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;

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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicati.

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.

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 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.

**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.

**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.

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.

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.

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.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

**il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene** che, dedotta la cauzione già versata, andranno effettuate **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** mediante due distinti bonifici (con causali saldo prezzo e spese di trasferimento) da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al

Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 (email: [alfonso.martucci@yahoo.it](mailto:alfonso.martucci@yahoo.it)) ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

**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.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) [www.venditepubblichenotarili.it](http://www.venditepubblichenotarili.it) [www.annunciarepubblica.it](http://www.annunciarepubblica.it) [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) nonché su carta stampata Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere della Sera Lombardia e Leggo.

Milano, lì 14 giugno 2024

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato