

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione RGE 938/2023**

**Giudice Dell'esecuzione Dott.ssa Silvia VAGHI**

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Maria Grazia Esposito**

\*\*\*

CONDOMINIO DI VIA EMILIA N. 30 DI BUCCINASCO (MI)

contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma

\*\*\* \*\*

**AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

**ex art. 2 primo comma lettera h) del dm 32/2015**

**Gestore della Vendita Telematica: Astalegale.net Spa**

**2 ^ ESPERIMENTO**

L'Avv. Maria Grazia Esposito, con studio in Milano (20159), Via Benigno Crespi 19/MAC4, telefono 3474207589, e-mail avv.mgesposito@iuris.milano.it, Professionista Delegato (referente della procedura)

**VISTO**

l'Ordinanza del 21/05/2024 con il quale il Giudice dell'Esecuzione la ha delegata, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e a norma dell'art. 490 c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato

**AVVISA**

che il giorno **15 aprile 2025 ad ore 11.00**, fatti salvi eventuali ritardi a causa di forza maggiore, **si procederà alla 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".

**Gestore della Vendita: ASTALEGALE.NET SPA** (<https://www.spazioaste.it>)

**FISSA**

Il termine per il **deposito delle offerte telematiche d'acquisto alle ore 13,00 del giorno 14 aprile 2025** (giorno antecedente la vendita)

**OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO UNICO:** In Comune di Buccinasco (MI) via Emilia, 30 piena proprietà (1/1) di Capannone ad uso Deposito con Uffici e servizi al piano terra e soppalco. Immobile con doppio accesso pedonale e carraio sito all'interno di un complesso condominiale recintato costituito da capannoni denominato "Centro Industriale Emilia 30". Più in dettaglio l'immobile è composto da ampio locale ad uso deposito, quattro locali ad uso ufficio, bagno e spogliatoio, zona soppalcata adibita ad ufficio.

Bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco (MI) al **Foglio 13, particella 217, sub. 754** - dati classamento: Categoria D7. Indirizzo: Via Emilia 30.

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 17/04/2009 Pratica n. MI0328366 in atti dal 17/04/2009 variazione di classamento (n. 28010.1/2009);
- Variazione del 20/05/2008 Pratica n. MI0459149 in atti dal 20/05/2008 variazione destinazione, ampliamento (n. 34305.1/2008);
- Variazione nel classamento del 13/11/2007 Pratica n. MI0976814 in atti dal 13/11/2007 variazione di classamento (n. 78870.1/2007);
- Divisione del 12/12/2006 Pratica n. MI0765810 in atti dal 12/12/2006 divisione (n. 82748.1/2006);
- Variazione nel classamento del 24/04/2006 Pratica n. MI0262673 in atti dal 24/04/2006 variazione di classamento (n. 27170.1/2006);
- Variazione del 13/10/2005 Pratica n. MI0680784 in atti dal 13/10/2005 divisione-demolizione parziale (n. 114748.1/2005).

Coerenze (come da atto di acquisto): dell'immobile: corsello comune, altre proprietà su tre lati.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di vendita. In particolare, sono parti comuni del complesso edilizio la strada interna, il locale contatori, l'area a verde condominiale, il sub. 702 del mapp. 217 e la cabina Enel al sub. 727; si invita a prendere visione della perizia di stima, dei relativi allegati 5 e 9).

<b>Stato dell'Immobile:</b> Libero
------------------------------------

<b>Vincoli ed Oneri</b>
-------------------------

Si segnala

**1)** che sull'immobile insistono le seguenti "iscrizioni" che "verranno cancellate" a carico della procedura":

- Ipoteca volontaria iscritta il 16/09/2005 ai nn.135429/35585 MI2
- Ipoteca legale iscritta il 07/08/2019 ai nn.108466/20540 MI2
- Ipoteca legale iscritta il 20/12/2021 ai nn.181306/33846 MI2.

**2)** che sull'immobile insistono le seguenti "trascrizioni" che "verranno cancellate" a carico della procedura:

- Pignoramento del 23/05/2023 rep. 3285 trascritto il 11/07/2023 ai nn.96935/68036 MI2
- Pignoramento del 02/10/2023 rep. 6063 trascritto il 27/10/2023 ai nn.144786/101185 MI2

**3)** che sull'immobile (foglio 13, mapp. 217, sub. 754) insistono le seguenti "trascrizioni" di servitù che "non verranno" cancellate dalla procedura in quanto alla stessa opponibili

- "Servitù di Passaggio Pedonale e Carraio" costituita con atto stipulato in data 18 ottobre 2005 n. 15991/8592 di Rep. in autentica notaio Mario Notari di Milano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano-2 il 14 novembre 2005 ai nn. 169077/86152 del 18/10/2005 rep. 15991/8592. Tale servitù è stata costituita a carico dell'intero mappale 217 in favore del mappale 867 ed ha, ad oggetto, "perpetua servitù di passaggio pedonale e carraio – mediante ogni sorta di veicoli - onde consentire il più agevole accesso alla strada comunale via emilia attraverso il civico 26."

Detta servitù, quindi, insiste complessivamente sui subalterni derivati da frazionamento dell'originale mappale 217 e, tra questi, anche sul mappale 754 oggetto di vendita. Si rinvia per maggiori dettagli ai contenuti di perizia, unita come doc.2, agli allegati 2.1 e 2.3 della stessa nonché al doc.03;

- "Servitù di elettrodotto" costituita con atto stipulato in data 13 maggio 2010 rep. n. 101244/14470 in autentica del Notaio Davide Carugati di Legnano, trascritto in data 21 maggio 2010 nn. 64333/38459, contro, tra gli altri, il debitore pignorato omissis ed in favore Enel Distribuzione Spa avente ad oggetto la cabina Enel sita nel complesso industriale distinto al catasto terreni al foglio 13, mappale 217; si rinvia per maggiori dettagli ai contenuti di perizia unita come doc.2, e degli allegati 2.5 e 2.7.

#### **verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale**

Si riporta, per comodità di lettura quanto evidenziato in perizia al punto 7, a cui, in ogni caso, integralmente si rinvia:

"La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Buccinasco (MI) in Produttivo – Ambito misto consolidato - Mc, aree oggetto di bonifiche: bonifiche concluse, Vincoli di difesa del suolo, Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici: Area di rispetto del pozzo pubblico definita con criterio geometrico (200m) e risulta 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:

- Concessione Edilizia protocollo n. 8553 del 18/07/1977
- Concessione Edilizia protocollo n. 296/78 del 12/12/1977
- Concessione Edilizia protocollo n. 7639 del 13/06/1978
- Concessione Edilizia protocollo n. 11643 del 04/10/1978

- DIA PE n. 121/05 protocollo n. 14775 del 01/08/2005 – Recupero di un fabbricato industriale, bonifica della copertura, opere di sistemazione interna ed esterna, costruzione muratura e rifacimento serramenti, adeguamento impianti.
- DIA PE n. 13/07 protocollo n. 1564 del 25/01/2007 – Creazione di corpi bagni e modifica prospetti
- Variante PE n. 65/08 protocollo n. 0007534 del 15/04/2008
- Comunicazione di fine lavori e Certificato di collaudo protocollo n. 0010102 del 26/05/2008.

7.2. Conformità edilizia e catastale: Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale in atti dal 20/05/2008, ad eccezione della scala interna che collega al soppalco, questa è stata realizzata a una sola rampa. Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.000,00 fino ad un importo di € 3.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad € 2.500,00. Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti. Nota Si segnala che l'altezza interna dichiarata in planimetria catastale del soppalco non corrisponde a quella rilevata: altezza m 2,40 nel soppalco (dichiarata 3,40), probabilmente per un refuso”

**Spese Condominiali:** Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.000,00

Si rinvia per il resto alla perizia di stima.

<b>PREZZO</b>	<b>BASE</b>	<b>D'ASTA:</b>	base	d'asta	di	<b>Euro</b>	<b>276.000.000</b>
(duecentosettantaseimila/00)							

Il Giudice dell'Esecuzione, sulla scorta dei rilievi di perizia, ha determinato:

- Prezzo base d'asta di **Euro 276.000.000** (duecentosettantaseimila/00)
- Offerta minima Euro 207.000,00 (duecentosetteemila/00)
- Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto
- Rilancio minimo, in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: non inferiore a Euro 5.000,00 (cinquemila)

**LA VENDITA È DISCIPLINATA DALLE SEGUENTI CONDIZIONI:**

**A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore/perito Arch. Cacciola (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno 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 di 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 individuazione.

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 altresì considerate valide le offerte inferiori sino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato – ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa 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 del trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

**E)** Entro le ore 13.00 del giorno 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 alla 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 certificati 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 deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, co.1 e 2 DM 32/2015:

- a) I dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale partita IVA;
- b) l’Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine di relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o 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 telefonica 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 con le regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per la determinazione sull'ammissibilità dell'offerta.

**ALL'OFFERTA DEVONO 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 d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione o del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con il 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, dovrà allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

(c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

(d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

(e) se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;

(f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata al soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di 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  $\frac{1}{4}$  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 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 primo comma DM 35/2015.

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 pseudonimici o altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.



**1) In caso di unica offerta**

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato di 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 all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**2) In caso di pluralità di offerte**

- si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione a 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 art. 588 ss. c.p.c.
- Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.
- La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.
- Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in giorno festivo, né nel mese di agosto.
- Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.
- Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.
- L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.
- Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato

l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.0000,00

€ 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 € 100.00,01 a 130.000,00

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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

**I)** Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'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 necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento darà 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 depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

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

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

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova del pagamento a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

**K)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

**L)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbano essere compiute in cancelleria davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità e, ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

**M)** Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie Immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 35/2015.

<b>CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PROCEDURA</b>
--

BNL BNP PARIBAS – Filiale Via Freguglia In Milano - C/C 011191

Intestatario: PEI 938/2023 (Avv. Esposito Maria Grazia)

**IBAN IT62 T010 0501 7730 0000 0011 191**

Specificare la causale del versamento (cauzione asta del xx/xx/xxxx oppure saldo aggiudicazione) indicando il numero di RGE 938/23.

## **PUBBLICITÀ**

Il professionista delegato procederà ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche
- Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti 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 e ancora sui siti [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).
- Pubblicazione sui seguenti "Quotidiani": Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.
- Affissione cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico negozio etc.) e i recapiti del custode.
- Invio da parte del delegato di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

\*\*\*

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nella relazione peritale nonché nel presente avviso e suoi allegati.

### **FATTA AVVERTENZA**

che va riservata al Giudice dell'Esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita; in tal caso il Professionista Delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice.

Milano, 27/01/2025

Il Professionista Delegato  
Avv.to Maria Grazia Esposito