

Avvocato Laura Chillè  
Via Uberto Visconti di Modrone 8/10  
02/97132480  
e-mail: laurachille@hotmail.it  
PEC: laura.chille@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione RGE n. 1117/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Stefano Boerci**

**Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Laura Chillè**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ASINCRONA**

**[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]**

**OLYMPIA SPV SRL**

contro

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

\*\*\*\*\*

L'Avv. Laura Chillè, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone 8/10, tel. 0297132480, email laurachille@hotmail.it, Professionista Delegato;  
- vista l'ordinanza del G.E. in data 04.12.2024;

AVVISA

che il giorno **17.06.2025 alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **ASTALEGALE.NET** e tramite il sito web dedicato <https://www.spazioaste.it> -, del seguente bene immobile, 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 eseguiti, 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**:

a) In Comune di **Pozzuolo Martesana (MI) – Via Taranto n. 16**, consistente in una **porzione di villetta bifamiliare**, composta da soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano terra, con annessi vano ad uso ripostiglio e circostante area esclusiva al piano terra e vano ad uso ripostiglio al piano sottotetto.

La porzione di villetta bifamiliare si sviluppa prevalentemente al piano terreno e circondata su tre lati da area esterna. In soggiorno è presente una scaletta prefabbricata che conduce ad un ripostiglio posto sotto la falda del tetto impropriamente attrezzato a camera da letto. Si precisa che la parte di ripostiglio accessibile risulta estesa circa la metà rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Esternamente, adiacente al fabbricato ed a lato dell'ingresso, è presente un piccolo ripostiglio con all'interno una caldaia murale a gas.

Esternamente è altresì presente un piccolo prefabbricato in legno adibito a ripostiglio di cui non risulta il titolo edilizio.

Si precisa che l'immobile, disabitato e senza impianti funzionanti per cui non è stato neanche possibile alzare le tapparelle elettriche è stato visionato in assenza di luce e dunque occorre tenere conto di detto limite.

Come si può rilevare dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione risente del fatto che l'immobile risulta disabitato.

Estese porzioni dei plafoni presentavano tracce di infiltrazioni con ammaloramenti delle finiture e muffe.

b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 81 m<sup>2</sup> circa;

c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Vincenza Nardone, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.

d) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Pozzuolo Martesana (MI), come segue:

i) **Foglio 7, Mappale 151, Subalterno 701**, via Taranto n. 16 Piano T-1,

Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 81 mq., Totale Escluse aree scoperte 80 mq., Rendita Euro 355,06; *Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione d'ufficio del 01/10/1997 in atti dal 01/10/1997 rettifica del classamento (n. 702241/1997);
- variazione del 12/06/1997 in atti dal 12/06/1997 EVAS. MOD. 44 N. 34181 PORZ. A del 2/9/80 (n. 343823.1/1997);
- istrumento (atto pubblico) del 16/12/1983 in atti dal 12/06/1997 compravendita (n. 440457/1997);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

ii) **Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario:** via Trento, proprietà di terzi al mappale 162, proprietà di terzi stesso mappale, via Taranto. **Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati all'elaborato peritale.**

**Certificazioni energetiche:** Non risulta APE.

**Certificazioni di conformità degli impianti:** Non reperite.

**Certificazioni di idoneità statica:** Non reperita.

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

e) Giudizio di conformità catastale, edilizia e urbanistica (pag. 9 e ss. della perizia). **Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.**

i) **Regolarità edilizia** (pag. 10 e ss. della perizia), - **Irreperibilità delle**

**pratiche edilizie nell'archivio del Comune Di Pozzuolo Martesana** - si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto: *"In relazione a quanto sopra la scrivente, ritenendo coerente lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo con la traccia dei disegni riportati nei titoli edilizi fatti visionare e qui allegati (la suddetta pratica edilizia del 1987 non è stata sottoposta alla visura) **rileva tuttavia un perimetro della porzione di costruzione de quo diversa a quanto riportato nella planimetria allegata alla pratica del 1980** (ved. **allegato 15.2**) pag. 6) in quanto la parete esterna del bagno risulta meno profonda ed allineata alla parete esterna della camera posta a Nord (quindi meno profonda di ca. cm. 50) e non alla camera posta a Sud e l'ingresso all'abitazione, posto verso via Taranto, non è arretrato rispetto al muro perimetrale esterno della cucina ma allineato ad esso. Nessuno dei n. 3 titoli edilizi più sopra elencati è riconducibile a dette modifiche. In relazione a quanto sopra, dato atto che non è possibile dare per certa la licenza della originaria costruzione e che dette difformità rispetto alla planimetria pur rinvenuta nella suddetta pratica edilizia del 1980 non risulterebbero regolarizzate la scrivente nel ritenere che **lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista edilizio demanda all'eventuale acquirente all'asta del bene ogni più approfondita disamina, anche in relazione a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune circa il percorso di individuazione dello stato cd. "legittimo" del bene**".*

**Conformità urbanistica** (pag. 11 della perizia), si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto: *"La destinazione residenziale è ammessa dallo strumento urbanistico vigente. Tuttavia la regolare consistenza urbanistica dell'immobile, quindi il cd. "peso urbanistico" per quanto sopra detto, non è certa.*

**Vincoli:** *non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare de quo".*

**Conformità catastale** (pag. 11 della perizia), si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto: *"Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – allegato 7) – tuttavia si rilevano le stesse difformità dei muri perimetrali più sopra riscontrate al precedente par. 7.1 oltre a diversa distribuzione interna richiamando inoltre il problema di aver visionato solo ca. la metà del ripostiglio sottotetto, cioè solo quello facilmente accessibile ed in ogni caso non è stato possibile visionare l'altra porzione e non vi è certezza della sua esistenza (per problemi di sicurezza di accesso e di illuminazione mancante).*

**Conformità catastale** (integrazione della perizia), si riporta testualmente quanto riferito dall'esperto: "richiamata la perizia di stima depositata dalla scrivente in data 2-12-2024, in particolare a pag. 11 della stessa, par. 7.4 Conformità catastale: "...richiamando inoltre il problema di aver visionato solo ca la metà del ripostiglio sottotetto, cioè solo quello facilmente accessibile ed in ogni caso non è stato possibile visionare l'altra porzione e non vi è certezza della sua esistenza (per problemi di sicurezza di accesso e di illuminazione mancante)."; richiamato altresì quanto dalla scrivente dato atto nel verbale dell'Udienza tenutasi in data 4-12-2024: "Precisa che non è stata in grado di visionare in sicurezza l'intero piano sottotetto come precisato a pag. 11 della perizia.", dato atto che in data 19-12-2024 la Custode avv. Chillè, è riuscita a fotografare l'altra porzione del sottotetto che la scrivente, per motivi di sicurezza, non aveva a suo tempo visionato durante il sopralluogo, come da dette fotografie qui allegate;

la scrivente ritiene conseguentemente opportuno precisare che risulta a questo punto superato il suddetto passo "...e non vi è certezza della sua esistenza..." avendo rinvenuta anche detta rimanente porzione di solaio come documentato dalla Custode.

La scrivente conclude dando atto che non risulta necessario intervenire con modifiche del valore di stima in quanto la scrivente aveva già cautelativamente utilizzato la superficie catastale dell'immobile, essendo detta porzione, pur in difformità, rappresentata nella planimetria catastale a suo tempo allegata alla perizia – ved. allegato 7) alla perizia.

Inoltre, l'area esterna ricompresa all'interno della recinzione è inferiore a quella rappresentata nell'allegato 7) citato mentre è coerente con la corrispondente area esterna riportata nell'estratto di mappa catastale qui allegato 5).

Conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

**N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fatto visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente,**

**condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni".**

f) Per le spese condominiali arretrate, (pag. 9 della perizia), si rileva:

i) non risulta Condominio;

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell'art. 63 disp. att. c.c.: "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", pertanto **il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati;**

g) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**h) 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.

k) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

l) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

m) 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

n) Stato occupativo dell’immobile: **il bene risulta LIBERO.**

**PREZZO BASE:**

**€ 102.000,00 (CENTODUEMILA/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**€ 76.500,00 (SETTANTASEMILACINQUECENTO/00).**

ooo ooo ooo

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara 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](mailto: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 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;
- 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, 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 (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 di vendita;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-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: "PROC. ESEC. IMM. RGE 1117/2023", codice IBAN: IT31T0569601613000016256X50, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

6. All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità, del codice fiscale dell'offerente e/o del permesso di soggiorno. 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.

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, oltre alla copia del documento di identità del legale rappresentante.

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 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 come indicato sul portale delle vendite pubbliche, (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  $\frac{1}{4}$  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 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 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.

#### **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 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.;

#### **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.**

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.

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 non potranno essere inferiori a € 2.000,00.**

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 non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al Delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

12. 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 potrà essere prorogato.**

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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 consegnare al Delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di questi 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.

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 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, 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 del trasferimento.

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

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email [laurachille@hotmail.it](mailto:laurachille@hotmail.it) o al n. telefonico 0297132480, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Laura Chillè ai medesimi recapiti.

### **PUBBLICITÀ**

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
2. pubblicazione sui seguenti siti internet: [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it); ed

ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;

3. pubblicazione sui seguenti siti internet [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) ed ancora su Corriere  
Lombardia e Leggo.

Milano, 04.03.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

