**R.G.E. N. 415/2025**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. dott.ssa Ida Carnevale**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 415/2025, delegata per le operazioni di vendita al dottor Daniele Martinazioli con studio in Milano, Via Boccaccio n. 7, promossa da:

**Condominio Beatrice Via Lazio n. 1 Grezzago (MI),**

**C O N T R O**

**Debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003).**

Il dottor Daniele Martinazioli, vista l'Ordinanza di Delega del G.E. dott.ssa Ida Carnevale del giorno 24 settembre 2026, nonché gli artt. 570 e 591-*bis* c.p.c.

**A V V I S A**

che il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 15:00** è fissata la **vendita telematica "asincrona"** della piena proprietà delle unità immobiliari pignorate in prosieguo descritte e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) Il prezzo base è di **Euro 92.000,00**.= (novantaduemila/00).

Saranno prese in considerazione offerte non inferiori a un quarto del prezzo base, come sopra indicato, e cioè non inferiori ad **Euro 69.000,00**.= (sessantanovemila/00).

**OFFERTE IN AUMENTO:**

**Euro 1.500,00.**= (millecinquecento/00).

Si invitano gli interessati a prendere piena visione della perizia di stima degli immobili redatta dal CTU, architetto Vincenzo Roberto Aprile, depositata in data 23 marzo 2026, da considerarsi come parte integrante del presente avviso, di cui dovrà essere data conferma scritta, come da "Disposizioni generali in materia di vendita immobiliare".

3) Gli interessati a partecipare alla gara dovranno **presentare l'offerta** in modalità telematica di partecipazione **entro e non oltre le ore 13:00 del 13 gennaio 2027,** primo giorno feriale antecedente la data fissata per la vendita senza incanto.

4) In data **14 gennaio 2027 alle ore 15:00** si procederà **all'apertura delle buste e all'esame delle offerte** regolarmente pervenute, nonché a deliberare sulle stesse, sentite le parti ed i creditori iscritti

eventualmente presenti, ed in caso di più offerte valide, all'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Avviso, si fa espresso rinvio alle "Disposizioni generali in materia di vendita immobiliare".

5) Descrizione degli immobili:

INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO UNICO

Le unità immobiliari ad uso residenziale, oggetto della procedura, sono site a **Grezzago** (**MI**), **Via Lazio n. 1/B**, e sono composte da:

*(i)* appartamento con soggiorno e angolo cucina, corridoio, bagno, e due camere da letto, posto al secondo piano;

*(ii)* posto auto scoperto ubicato al piano terreno.

L'appartamento confina a Nord in senso orario con mappale 943, con appartamento di proprietà di terzi, con parti comuni e proprietà di terzi, con cortile comune di cui al mappale 943.

Il posto auto scoperto confina da Nord in senso orario con cortile comune di cui al mapp. 943, con proprietà di terzi (posto auto scoperto), con mapp. 942, con proprietà di terzi (posto auto scoperto).

Le predette unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Grezzago (MI) come segue:

Appartamento: Foglio 4, Mappale 943, Subalterno 9, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 207,87.=, Piano 1;

Posto auto: Foglio 4, Mappale 943, Subalterno 51, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita Catastale Euro 34,24.=, Piano T.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura.

Allo stato, le unità immobiliare oggetto di vendita risulta occupate senza titolo opponibile alla procedura.

6) Copia del presente Avviso, nonché dell'ordinanza, delle planimetrie, delle fotografie e di ogni altra documentazione utile relativa agli immobili, saranno pubblicati con le seguenti modalità:

- ✓ sul Portale Nazionale delle Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- ✓ sui quotidiani: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
- ✓ sui siti internet *www.entietribunali.it*, *www.aste.immobiliare.it*, *www.immobiliare.it*,

*http://milano.repubblica.it*,

*www.trovocasa.corriere.it*, *www.trovoaste.it* e *www.astalegale.net*;

Sarà inoltre data pubblicità mediante:

- ✓ affissione di un cartello "Vendesi";
- ✓ invio di una *e-mail* all'amministratore (se esistente) dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti potenzialmente interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla *privacy* e con indicazione dei recapiti del Custode Giudiziario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita decorrerà un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni.

7) Custode delle unità immobiliari pignorate è stato nominato il Professionista Delegato dottor Daniele Martinazioli che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ove possibile, ad accompagnare separatamente alla visita delle predette unità immobiliari gli interessati all'acquisto.

Le richieste di visita degli immobili 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 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 sottoscritto Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

A tal fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al Delegato con congruo anticipo a mezzo *e-mail*: *daniele.martinazioli@masciellonannoniassociati.it* o sul portale delle vendite pubbliche *https://portalevenditepubbliche.giustizia.it*.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano e presso lo studio del Professionista Delegato, dottor Daniele Martinazioli, in Milano, Via Boccaccio n. 7, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00.

Milano, 30 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
dottor Daniele Martinazioli

ALLEGATO A

***DISPOSIZIONI GENERALI***

***IN MATERIA DI VENDITA IMMOBILIARE***

*** * ***

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI NELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

L'offerta potrà essere formulata 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 (PVP) 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.

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, commi 1 e 2, DM 32/2015:

a) per le persone fisiche:

il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta, l'indirizzo *e-mail* o *pec*, copia del documento d'identità in corso di validità.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà esser indicata anche la partita iva e allegata copia della visura camerale aggiornata della ditta stessa, dichiarando di voler acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

per le persone giuridiche:

la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, allegando il certificato di vigenza della società, non anteriore a tre mesi, o la visura camerale aggiornata, nonché le generalità del legale rappresentante e copia del documento d'identità in corso di validità di quest'ultimo o della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta e i documenti dai quali risultino i poteri conferiti all'offerente, un recapito telefonico e un indirizzo *e-mail* o *pec;*

per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, onlus, ecc.):

la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando la copia del documento d'identità in corso di validità di

quest'ultimo o della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta e i documenti dai quali risultino i poteri conferiti all'offerente, il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche;

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 dei beni;

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) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo indicato come base d'asta, a pena di esclusione;

i) 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);

l) l'importo versato a titolo di cauzione;

m) 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);

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Quando l'offerente risieda 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 Professionista delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.
Il versamento della **cauzione** dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura: "**PROCEDURA ESECUTIVA RIF. IMMOBILIARE R.G.E. N. 415/2025 TRIBUNALE MILANO**" – IBAN: **IT60Z0303201615010001294664**, per un importo almeno 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.
La cauzione sarà restituita all'offerente dopo la chiusura della eventuale gara di vendita qualora l'offerente non diventi aggiudicatario. La cauzione sarà restituita anche in caso di omessa partecipazione alla gara dell'offerente, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, a seguito di documentato e giustificato motivo, sempre nel caso in cui l'offerente non diventi aggiudicatario. In caso di rifiuto

dell'acquisto e/o di mancato pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione la cauzione verrà integralmente trattenuta.

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.

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 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, 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 un quarto 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 Delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'apertura delle buste telematiche avverrà 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.

1) <u>in caso di unica offerta</u>:

- 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 i beni verranno assegnati 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 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, gli immobili saranno aggiudicati 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, i beni verranno assegnati 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, 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.

I beni verranno definitivamente aggiudicati 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.

3) in caso di assenza di offerte:

nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., i beni verranno assegnati al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

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.

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 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 Professionista Delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale devono essere trasferiti i beni, 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.

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 e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al Professionista Delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di quest'ultimo 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, d.lgs 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 entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Non sono concesse rateazioni per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione.

In caso di inadempimento del pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione, il Professionista Delegato, *ex* art. 591-*bis*, sesto comma c.p.c., ne darà avviso al Giudice dell'Esecuzione e quindi l'aggiudicazione potrà essere revocata con perdita per l'aggiudicatario di quanto già versato.

Qualora l'aggiudicatario, per il versamento del saldo prezzo, abbia intenzione di far ricorso ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sugli immobili aggiudicati, come previsto dall'art. 585 c.p.c., o di assumere il debito secondo la previsione dell'art. 508 c.p.c., 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.

Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione di beneficiare delle eventuali agevolazioni previste dalla legge, sussistendone i presupposti, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

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 agli immobili, 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.

*** * ***

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come descritto nella perizia di stima, 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 presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente 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, eventuali 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, inconoscibili 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.

2) Qualora i beni siano realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, della disciplina dell'art. 40 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'art. 45 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001.
3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o da eventuali sequestri conservativi, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura.
4) Tutti gli oneri fiscali, oltre ai diritti e spese inerenti al trasferimento dei beni immobili, nonché metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà inclusi accessori di legge, sono a carico dell'aggiudicatario.

5) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.
6) Ogni diritto ed onere relativo alla proprietà dei beni trasferito sarà a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.
7) Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, disp. att., c.c.
8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.