

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Vaghi

* * * * *

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E.I. n. 1741/2015

promossa da

“Knauf di Knauf s.r.l.” s.a.s., con sede in Castellina Marittima (PI) (C.F. 00050890524), rappresentato e difeso dagli avv.ti Alessandro Giusti, pec alessandrogiusti@pec.ordineavvocatilivorno.it e Stefano Clerici, pec stefano.clerici@busto.pecavvocati.it

- creditore procedente -

OMISSIS

- debitore esecutato -

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]**

DATA INIZIO OPERAZIONI DI VENDITA 23 GIUGNO 2021 ORE 10.00

PREZZO-BASE EURO 200.110,00

OFFERTA MINIMA EURO 150.083,00

L'avv. Cecilia Zanzi (C.F. ZNZCCL75S65F205X), del Foro di Milano e con domicilio eletto ai fini di tutti gli atti inerenti alla procedura esecutiva n. 1741/2015 presso il suo studio in Milano, Via Giovanni Keplero n. 38, tel. 02- 36.57.99.54 - fax 02-56.56.30.87;

- vista l'ordinanza di delega del 17 marzo 2021 del G.E. dott.ssa Vaghi;
- dato atto dell'avvenuto pagamento del fondo spese;
- visti gli artt. 591 *bis* e 571 c.p.c.;
- visto l'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c, e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

che la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dell'immobile pignorato *infra* descritto avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

1. **In data 23 giugno 2021 ore 10:00** avanti l'Avv. Cecilia Zanzi, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Milano, via Giovanni Keplero n. 38, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**
 - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. e tramite la piattaforma www.astetelematiche.it - dei beni immobili di seguito descritti, facenti parte del seguente Lotto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNO: Compendio immobiliare in **Comune di Corsico (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 17**, così costituito:

A: Piena proprietà di Appartamento per civile abitazione al piano terreno, al rustico che risulta unito all'unità C al piano terreno (incluso il wc esterno, che è stato demolito, in comune tra le due unità A e C) e collegato all'unità B al piano seminterrato tramite un vano sprovvisto di scala, con un unico accesso esterno (unità A) dal ballatoio comune e un secondo accesso interno dal vano scale comune.

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare i seguenti beni comuni non censiti: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 703 (scala interna); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 704 (scala con ballatoio); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 712 (sottoscala interno).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune)

DATI CATASTALI

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 706; Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Piano T, Superficie catastale totale e totale escluse aree scoperte 66 mq., Rendita € 207,87.

COERENZE (IN CONTORNO):

sub. 705, vano scala e pianerottolo di accesso, cortile comune mapp. 95, ballatoio di accesso, wc comune, sub. 707, Via Roma.

STATO DI POSSESSO: libero

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C-D-E, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/09/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto.

B: Piena proprietà di cantina al piano seminterrato, al rustico, che risulta collegata all'unità A al piano terreno tramite un vano sprovvisto di scala, con accesso dal cortile comune tramite scala esterna e sottoballatoio in uso esclusivo.

All'unità immobiliare, poiché risulta collegata agli immobili A e C tramite vano sprovvisto di scala, spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare i seguenti beni comuni non censiti: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 703 (scala interna); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 704 (scala con ballatoio); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 712 (sottoscala interno).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di

pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune).

DATI CATASTALI

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 711; Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 81 mq., Piano S1, Superficie catastale totale 98 mq., Rendita € 112,95

COERENZE (IN CONTORNO):

sub. 709, corridoio comune, sub. 710, cortile comune mapp. 95, sottoballatoio, Via Garibaldi, Via Roma.

STATO DI POSSESSO: libero

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C-D-E, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/09/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto

C. Piena proprietà di appartamento per civile abitazione al piano terreno, a cui si accede tramite cortile comune (mapp. 95 sub. 702), al rustico, che risulta unito all'unità A al piano terreno (incluso il wc esterno, che è stato demolito, in comune tra le due unità A e C) e collegato all'unità B al piano seminterrato tramite un vano sprovvisto di scala, con un accesso esterno (unità A) dal ballatoio comune (mapp. 95 sub. 704) e un accesso interno dal vano scale comune (mapp. 95 sub. 703).

All'unità immobiliare, poichè risulta unita all'immobile A e collegata all'immobile B, spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare i seguenti beni comuni non censiti: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 703 (scala interna); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 704 (scala con ballatoio); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 712 (sottoscala interno).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune).

DATI CATASTALI

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 707; Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Piano T, Superficie catastale totale e totale escluse aree scoperte 48 mq., Rendita € 148,48.

COERENZE (IN CONTORNO): sub. 706, wc comune, ballatoio di accesso, Via Garibaldi, Via Roma.

STATO DI POSSESSO: libero

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C-D-E, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/09/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto.

D. Piena proprietà di locale deposito nel corpo staccato, con accesso dal cortile comune (mapp. 95 sub. 702). All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune).

DATI CATASTALI

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 703; Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 17 mq., Piano T, Superficie catastale totale 19 mq., Rendita € 28,10.

COERENZE (IN CONTORNO): sub. 704, altra proprietà mappale 105, sub. 702, cortile comune mappale 95.

STATO DI POSSESSO: libero

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C-D-E, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/09/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto.

E. Piena proprietà di locale deposito nel corpo staccato, con accesso dal cortile comune (mapp. 95 sub. 702). All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune).

DATI CATASTALI:

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 704; Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 14 mq., Superficie catastale totale 16 mq., Piano T, Rendita € 23,14.

COERENZE (IN CONTORNO): sub. 705, altra proprietà mappale 105, sub. 703, cortile comune mappale 95.

STATO DI POSSESSO: libero

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C-D-E, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/09/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto.

F. Bene comune non censito: cortile comune.

L'unità immobiliare, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite, è bene comune a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Lotto 1 – debitore esecutato e Lotto 2 non ancora in vendita – altro debitore esecutato), oltre che di altre unità immobiliari (altra proprietà) non oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 702; Zon Cens. --; Micro zona --; Categoria - -, Classe --, Consistenza --, Superficie catastale totale --, Piano T, Rendita --.

COERENZE (IN CONTORNO):

altra proprietà mapp. 98, mapp. 96, mapp. 96 sub. 701, Via Garibaldi, mapp. 95 sub. 704-707-706-703-705.

G. Bene comune non censito: ripostiglio nel cortile comune, destinato a locale immondizia.

L'unità immobiliare, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite, è bene comune a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Lotto 1 – debitore esecutato e Lotto 2 non ancora in vendita – altro debitore esecutato), oltre che di altre unità immobiliari (altra proprietà) non oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI:

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 701; Zon Cens. --; Micro zona --; Categoria - -, Classe --, Consistenza --, Superficie catastale totale --, Piano T, Rendita --.

COERENZE (IN CONTORNO): cortile comune mappale 95 sub 702; mapp. 96; Via Garibaldi.

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE A-B-C-D-E-F-G

Per tali aspetti si rimanda a quanto dichiarato dall'esperto nella propria relazione (vds. **perizia**, pagine 14-16, punto 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale).

Si precisa infine quanto segue:

- le unità immobiliari pignorate sono poste in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal predetto esperto; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni degli artt. 46, V comma, D.P.R. n. 380/2001 nonché 17, V comma, e 40, VI comma, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;
- le unità immobiliari, tuttavia e in ogni caso, **vengono poste in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive** (l'indicazione delle metrature delle unità immobiliari contenuta sia nel presente avviso di vendita sia nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed 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 degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso dell'anno

precedente 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.

- 2. Il prezzo base è di Euro 200.110,00 (Euro Duecentomilacentodieci/00).** Sono considerate altresì valide le offerte inferiori fino a un quarto (1/4) rispetto al prezzo base come sopra indicato; pertanto, l'**offerta minima ammissibile** riguardo alla presente vendita è pari ad **Euro 150.083,00 (Euro Centocinquantamilaottantatre/00)**. **(Si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di presentazione di offerta minima).**

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte:

- si procederà alla gara con **rilancio non inferiore a Euro 4.000,00** 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 3.** Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
- 4.** Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

5. 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.
6. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
7. **L'offerta d'acquisto è irrevocabile** e dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio e stato civile.
 - 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 sintetica del bene (compendio immobiliare in Comune di Corsico, Via G. Garibaldi n. 17);
 - f) l'indicazione del 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, (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione);
 - 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;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i), **indicazione essenziale ai fini della restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione**;
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
8. Qualora 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.
9. All'offerta dovranno essere allegati:
- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (incluso permesso di soggiorno, ove ne ricorrano i presupposti di legge);
 - b) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195 , salva la facoltà di

depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

d) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

e) se il soggetto offerente è minorenne, 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;

f) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

g) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

i) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (**e di cui infra al punto 17**).

10. Il bonifico dell'importo a titolo di cauzione (che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto) dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla **"PEI 1741/ 2015 AVV. ZANZI CECILIA"**, codice IBAN: **IT 95A 01005 01773 0000 0000 9132**, per un importo pari almeno al **10 per cento del prezzo dai medesimi offerenti proposto**, con causale **"Proc. Esecutiva n. 1741/2015 lotto unico- versamento cauzione"**.

Si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (occorrerà pertanto accertarsi che l'accredito sia contabilizzato entro il termine per la presentazione delle offerte).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

11. L'offerente deve procedere **al pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad **Euro 16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

12. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.
- Il professionista delegato, referente della procedura, verificherà l'ammissibilità delle offerte e quelle giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
13. 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.
14. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
15. Nell'ipotesi di presentazione **di più offerte, a seguito dell'apertura delle buste telematiche ricevute e ritenute valide**, si procederà con **gara telematica tra gli offerenti** con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **si rammenta le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 4.000.**
16. **La gara avrà la durata di 1 (un) giorno, dal 23/06/2021 al 24/06/2021, e terminerà alle ore 12:00 di tale data.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 12 (dodici) prolungamenti e, quindi, per un totale di 60 minuti.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione stilando apposito verbale sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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.

17. L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione prestata:

- dovrà pagare, **detrato l'importo già versato a titolo di cauzione**, direttamente al Creditore Fondiario (ove presente) la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 Legge 01/09/1993 n. 385 e al netto comunque delle spese di procedura quantificate forfettariamente dal sottoscritto delegato e che verranno, invece, versate dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura; ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario - qualora non abbia già provveduto - è invitato a far pervenire al sottoscritto delegato, prima dell'anzidetto esperimento di vendita e, comunque, almeno 15 giorni prima del termine per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, la nota di precisazione del proprio credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità con cui l'aggiudicatario stesso dovrà effettuare il versamento;
- dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, i cui riferimenti bancari verranno tempestivamente comunicati dal sottoscritto delegato, il residuo a saldo del prezzo, nonché le spese di trasferimento (che pure verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Cecilia Zanzi all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione.
- Si avverte che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 prevede che la quota del compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Si precisa -per quanto occorra- che ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
- 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 di agevolazioni fiscali da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).
- 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, necessaria ai fini del deposito del decreto di trasferimento.

18. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata,

risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

19. 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).

Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega pubblicata sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e delle condizioni di vendita ivi contenute alla cui attenta lettura da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Il G.E. ha nominato custode giudiziario del compendio pignorato l'avv. Cecilia Zanzi, con studio in Milano, Via Giovanni Keplero n. 38, tel. 02/36.57.99.54 - fax 02/56.56.30.87, che provvederà, anche tramite suo incaricato, ove possibile previo accordo con il debitore, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto, alla visita dell'immobile.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato per una sola volta:

-sul Portale nazionale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

-sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net;

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Per il gestore della Vendite Telematica è stata individuata con ordinanza del G.E. Dott.ssa Vaghi del 17 marzo 2021 "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A." che opererà attraverso il proprio portale nell'indirizzo web <https://www.astetelematiche.it> con sede legale in Livorno, Scali D'Azeglio, 2/6.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: tel 0586/20141, email assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle

vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, nonché delegato alla vendita l'avv. Cecilia Zanzi (CF ZNZCCL75S65F205X), con studio in Milano, Via Giovanni Keplero n. 38, tel. 02/36.57.99.54 - fax 02/56.56.30.87, e-mail cecilia.zanzi@avvocatozanzi.it;

Tutte le attività che a norma del Codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Avvocato delegato presso il proprio studio suindicato, in particolare quelle riguardanti la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario, il deposito del mandato in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'assunzione di debito ex art 508 e 585 c.p.c., l'istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c., il versamento del prezzo e/o la consegna del documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo stesso da parte dell'aggiudicatario, sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c..

inserire

La perizia dell'immobile è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Milano, 16 aprile 2021

Il Delegato
avv. Cecilia Zanzi