

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Terza Sezione
PROCEDIMENTO DIVISIONALE R.G. 45555/2017
promosso da

DoBank S.p.A. con l'Avv. Claudio Migliorisi

contro

(indicazione omessa: D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
6 MAGGIO 2021 ore 10

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto del procedimento di divisione suindicato,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice Dott.ssa Simonetta Scirpo in data 8 novembre 2018;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima dell'Arch. Isabella Tangari dell'11.02.2016;
- vista la circolare in data 9 marzo 2020, della Sezione Terza Civile del Tribunale di Milano, con la quale sono stati revocati tutti gli esperimenti d'asta fissati fino al 31 maggio 2020 compreso;
- vista la revoca dell'esperimento di vendita fissato in data 7 aprile 2020;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** in modalità **SINCRONA MISTA** dei seguenti immobili siti in:

SAN DONATO MILANESE (MI)
VIA A. GRANDI 9

Piena proprietà di CAPANNONE al piano terra più cortile situato in un'area industriale nella zona periferica del comune di San Donato Milanese in Via A. Grandi, Una parte del capannone è stata costruita nel 1983 e poi condonata in data 1986, in seguito sono stati aggiunti 3 nuovi corpi al capannone ed una tettoia mai regolarizzati dal punto di vista edilizio. La struttura è composta da pannelli prefabbricati in lamiera coibentata su ruote scorrevoli a terra, pilastri in ferro con serramenti in vetro e tetto in eternit. L'ingresso al capannone avviene da Via Grandi attraverso un cancello in ferro pedonale ed uno carrabile che portano al cortile interno, da qui, attraverso diverse porte si accede all'unità immobiliare oggetto di vendita.

L'unità risulta così individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- **foglio 19, particella 104**, Via A. Grandi, 9, piano T, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita € 2.915,00.

Il bene è costituito da: capannone più cortile – piano T (fg. 19, part. 104). Attualmente l'unità immobiliare in vendita è costituita da tre "corpi" di capannone più un locale compressori, ogni corpo è costituito da un unico locale. **CORPO 1**: (sulla destra del cortile) originariamente il corpo 1 era formato da un capannone ed una tettoia staccate fra di loro fra le quali si aveva una parte di cortile. Ad oggi il capannone e la tettoia sono state unite da un corpo posizionato fra i due e la tettoia è stata chiusa con pannelli laterali, formando un unico grande locale adibito a deposito/capannone industriale. Pavimento in battuta di cemento, pareti in lamiera coibentata, struttura in pilastri in ferro, **teetto in eternit con**

pannelli coibentanti, serramenti in vetro singolo;

CORPO 2: (sulla sinistra del cortile) originariamente il corpo 2 era formato da una unità larga m 5,90 e lunga m. 21 adibita a laboratorio. Ad oggi circa in centro alla lunghezza è stato aggiunto un corpo largo circa m. 3,5 e lungo circa m. 14, inoltre la parte di cortile davanti al lato corto del capannone è stata coperta con una tettoia con struttura in ferro e copertura in eternit. Pavimento in battuta di cemento, pareti in lamiera coibentata, struttura in pilastri in ferro, **tetto in eternit con pannelli coibentanti**, serramenti in vetro singolo;

CORPO 3: (in fondo al cortile) è costituito da un locale adibito a laboratorio servizi wc/docce. Pavimento in battuta di cemento, pareti in lamiera coibentata, struttura in pilastri in ferro, **tetto in eternit con pannelli coibentanti**, serramenti in vetro singolo servizi wc/docce: pavimento in piastrelle; muri rivestiti in parte in piastrelle, in parte intonacati, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco; si hanno due locali wc e due locali docce i wc sono a "turca", all'esterno dei locali si ha una struttura in muratura con lavabi; locale compressori: pavimento in battuta di cemento, pareti in lamiera coibentata, struttura in pilastri in ferro, **tetto in eternit con pannelli coibentanti**. Cortile in battuta di cemento con recinzione in ferro;

Confini: nord part. 101, sud part. 130, est roggia, ovest via grandi.

Provenienza: compravendita - scrittura privata, data 30.1.1982, n. 24618 di rep., Notaio Dott. Pietro Sormani di Melegnano, trascritto in data 19.1.1983 al nn. 4594/4005. Si precisa che attualmente l'immobile in vendita è in comunione ordinaria.

Stato di occupazione: L'immobile risulta occupato dal comproprietario.

Pratiche Edilizie: concessione edilizia in sanatoria; concessione edilizia in sanatoria (art. 13 l28/2/85 n.47) per lavori: realizzazione di corpi di fabbrica con struttura in acciaio e copertura in eternit e tamponamenti in lamiera;

Oggetto: nuova costruzione - Presentazione n. di prot. 265/1986 - Rilascio in data 28.12.1988 al n. di prot. 5546.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state costruite tre parti aggiuntive ed una tettoia senza alcuna autorizzazione edilizia. La prima parte è stata aggiunta alla "stecca di sinistra" del capannone, la seconda e terza parte hanno unito una campata di capannone esistente con una tettoia, una nuova tettoia è stata costruita sulla sinistra del cortile.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle parti costruite abusivamente, perché difficilmente sanabili.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione delle due parti iniziale e centrale del corpo 1, demolizione della parte in aggiunta del corpo 3, demolizione della tettoia. In questo modo il costruito corrisponderà a quanto dichiarato sulla scheda catastale.

Demolizione parti di capannone, smaltimento eternit tot. mq. 190 circa: **€ 6.000,00;**

Conformità edilizia: l'unità immobiliare **NON E' CONFORME** alla pratica edilizia protocollata. **N.B.:** Una parte del capannone è stata costruita nel 1983 senza autorizzazione edilizia e poi è stata condonata nel 1986, il resto del capannone è stato edificato in modo abusivo e senza permesso di costruire. Secondo la normativa vigente edilizia ed urbanistica del Comune di San Donato Milanese **LA SITUAZIONE NON È FACILMENTE SANABILE**, poiché mancano i parametri per rendere sanabile la situazione esistente, in particolare manca area a verde filtrante richiesta e l'area a parcheggi pertinenziali.

Inoltre la **COPERTURA È IN ETERNIT** e quindi, prima o poi, dovrà essere sostituita con una nuova copertura.

L'area è di circa 1.000 mq, la slp coperta potrebbe raggiungere 800 mq, sempre, però rispettando le condizioni di PGT, cioè con relativa area a verde filtrante e a parcheggi. Attualmente l'area occupata dal capannone regolarmente condonato è di mq 509 di capannone e mq 77 di tettoie.

L'area occupata dalle costruzioni abusive è di mq 190.

Il costo degli oneri della sanatoria sarebbe di circa €. 100,00 al mq più circa €. 600,00

di bolli e diritti per un totale di circa € 19.600,00.

Infine alla richiesta del permesso di costruire in sanatoria bisognerebbe allegare il certificato di idoneità statica, il progetto dei vigili del fuoco e la Legge 10, con i relativi costi dei professionisti incaricati, compreso il progettista che dovrebbe firmare il permesso di costruire a sanatoria. Resta, comunque, sempre il problema di creare lo standard a verde drenante e a parcheggio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle parti costruite abusivamente, perché difficilmente sanabili

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione delle due parti iniziale e centrale del corpo 1, demolizione della parte in aggiunta del corpo 3, demolizione della tettoia. In questo modo il costruito corrisponderà a quanto dichiarato sulla scheda catastale.

I costi totali che dovrà sostenere l'aggiudicatario ammontano complessivamente a:

- demolizione parti capannone e smaltimento eternit	€ 6.000,00
- costo degli oneri della sanatoria € 100,00 x 190 mq	€ 19.000,00
- bolli e diritti:	€ 600,00
TOTALE	€ 25.600,00

Oltre spese non quantificabili per allegazione certificato idoneità statica, progetto dei vigili del fuoco e delle legge 10 con i relativi costi dei professionisti incaricati, compreso il progettista che dovrebbe firmare il permesso di costruire a sanatoria.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita senza incanto eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015), avrà luogo il **6 MAGGIO 2021 ore 10** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;

2. gli immobili vengono posti 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 al **prezzo base di euro 238.000,00=** (duecentotrentottomila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima euro 178.500,00=** (centosettantottomilacinquecento/00) con **rilancio minimo di euro 4.000,00** (quattromila/00);

2. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, potranno essere presentate secondo le modalità di seguito indicate, fino alle ore **13** del giorno precedente a quello fissato per la vendita;

3. **L'udienza per l'apertura delle buste, anche telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **6 MAGGIO 2021 ore 10**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti oggetto di divisione è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto del suindicato procedimento divisionale sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Isabella Tangari del 11.02.2016 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni

ed integrazioni);

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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti 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;

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

C) Gli immobili sono venduti liberi 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 di ciascun immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE

E) le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità:

- le **OFFERTE ANALOGICHE (cartacee)** dovranno essere presentate:
 - in **busta sigillata** (busta bianca anonima), **munite di marca da bollo di € 16,00**, presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, **entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la seguente documentazione:
 - l'offerta d'acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
 - un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. Divisionale RG n. 45555/2017**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - le complete generalità dell'offerente;
 - l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerta presentata con modalità telematica, tale dichiarazione dovrà essere allegata all'offerta);
 - in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate

presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

- in caso di offerta presentata per conto di soggetto terzo, all'offerente dovrà essere stata rilasciata necessariamente, apposita procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

• le **OFFERTE TELEMATICHE** potranno essere depositate tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, utilizzando l'apposito comando **“Effettua un offerta”** presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, direttamente dal sito **nel sito Gestore Vendita Telematica “NOTARTEL”** all'indirizzo **“<http://www.venditepubbliche notarili. notariato.it>”**, utilizzando l'apposito comando **“Fai un offerta”**;

tale comando permetterà l'accesso diretto al **Portale delle Vendite Pubbliche** attraverso il quale sarà necessario compilare l'offerta seguendo le istruzioni ivi indicate. Al termine della compilazione della offerta, sarà possibile effettuare lo scarico della ricevuta che andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- 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;

- il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla **“Proc. Divisionale RG n. 45555/2017”**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, e comunque, **P'importo prestato a titolo di cauzione dovrà essere già accreditato non oltre le ore 13 del giorno precedente la vendita;**

→ **per la sottoscrizione e trasmissione, IN VIA ALTERNATIVA, l'offerta:**

dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione

che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente

N.B.: tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.

F) il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo, lett. e);

all'offerta dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se 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;
- 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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 (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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.

H) 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 e secondo le tempistiche sopra indicate.

Il presentatore dell'offerta digitale il giorno dell'asta riceverà, dal Gestore

“**NOTARTEL**”, all’indirizzo di PEC indicato, le credenziali di accesso all’area riservata del portale del gestore <https://astepubbliche.notariato.it> con le quali assistere alla fase di apertura delle offerte e, in caso di gara tra offerenti, poter effettuare i rilanci nonché i recapiti dell’helpdesk per qualunque richiesta di assistenza tecnica durante la procedura o ricevere il manuale utente.

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all’indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "**casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica**" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l’offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata;

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.

I) Il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto del **Procedimento Divisionale RG n. 45555/2017 (IBAN: IT59F031110167500000001651)** con causale "*cauzione per offerta di acquisto*", con data di valuta non successiva al giorno precedente l’asta.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l’offerta.

Si evidenzia, che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che **il mancato accredito del bonifico entro il termine di seguito fissato per “l’esame delle offerte”, determina l’invalidità dell’offerta.**

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 base d’asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all’udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide 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 l’offerta, con le seguenti precisazioni:

- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall’orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell’offerta dal professionista delegato;

- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);

L) La gara, che si svolgerà in **MODALITÀ SINCRONA MISTA**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci

e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

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

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00; **€ 1.000,00** per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00; **€ 1.500,00** per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00; **€ 2.000,00** per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; **€ 2.500,00** per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; **€ 3.000,00** per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; **€ 4.000,00** per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; **€ 5.000,00** per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

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

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 ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione, se presente.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

M) il 6 MAGGIO 2021 ore 10 il Professionista Delegato effettuerà “l'esame delle offerte” e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del Gestore “NOTARTEL”, operando presso il proprio Studio, sito in Milano, Piazza Castello n.1. Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Professionista delegato. L'offerente è invitato a presentarsi personalmente alla vendita, ma anche in caso di assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dal Professionista delegato e gli importi offerti saranno inseriti dal professionista stesso nel portale del Gestore “NOTARTEL”, così rendendoli visibili anche a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche i quali, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, avranno ricevuto all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per accesso.

L'offerente digitale è invitato a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. **Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e gli importi offerti saranno resi noti agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.**

I rilanci effettuati saranno resi noti a ciascuno dei partecipanti alla vendita, sia che le offerte siano state presentate con modalità analogica che telematica, a cura del Professionista delegato e/o del Gestore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo determinato, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

N) A seguito dell'aggiudicazione: 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione;** 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, **fatti**

eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B.; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

P) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

Q) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si precisa, inoltre, che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità, dal gestore della vendita telematica, dal custode giudiziario nominato nella persona del professionista delegato (nonché referente della procedura) Avv. Giulia Minini. **Si avverte che** sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, **attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria** previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus COVID 19, **gli offerenti analogici interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:**

- comparire all'udienza di vendita **muniti di guanti e mascherina;**
- rispettare il **distanziamento personale;**

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta,** oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti.**

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione del presente annuncio sul **Portale delle Vendite Pubbliche;**
- pubblicazione del presente annuncio su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore** dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy.

Milano, 24 febbraio 2021.

Il professionista delegato
avv. Giulia Minini

