

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
Sezione Civile Ottava – Tutele

AVVISO DI VENDITA (OPERAZIONI PRELIMINARI)  
ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA  
(offerte cartacee e telematiche)  
( **29 maggio 2024 ore 14,30**)

Il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi, dottore commercialista, professionista incaricato per le operazioni preliminari di vendita della piena proprietà del compendio immobiliare di seguito descritto,

AVVISA

I) che il giorno 29 maggio 2024 ore 14,30 in Milano Via Camillo Hajech n.2 (Lex Center), dinnanzi al professionista incaricato per le operazioni preliminari alla vendita, si procederà alla gara **in modalità sincrona mista** tra gli offerenti ed alla deliberazione sulle offerte di acquisto;

II) che la vendita avrà luogo in un unico lotto;

III) che il prezzo base e minimo della vendita è fissato in **euro € 170.000,00 (centosettantamila/00)**; rilancio minimo € 5.000,00;

IV) gestore della vendita telematica è stato incaricato ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL **<https://www.fallcoaste.it/>** che opererà con il proprio portale.

V) termine per la presentazione delle offerte di acquisto: **28 maggio 2024 alle ore 13,00**;

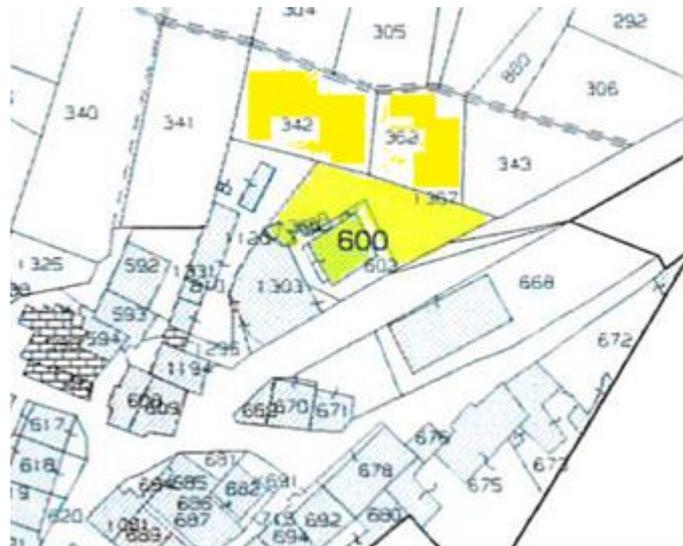
**VI) saranno accettate offerte anche congiunte (per porzioni frazionate degli immobili) a condizione che l'offerta presentata riguardi l'intero complesso immobiliare;**

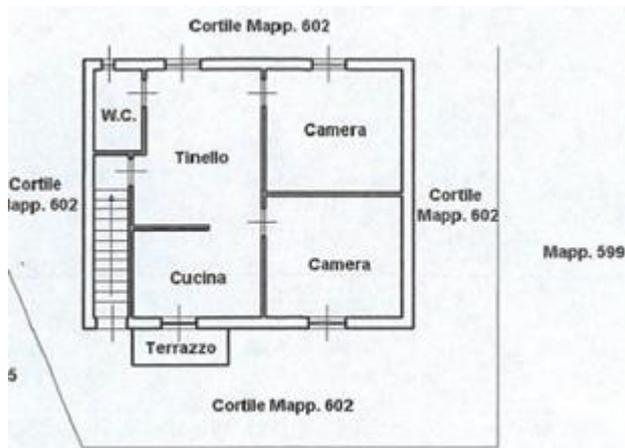
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

**in Comune di Campo nell'Elba (LI), Via Giovanni XXIII n. 251 - Frazione La Pila –**

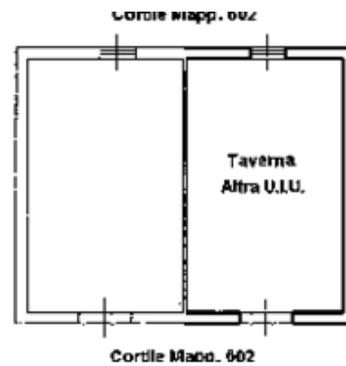
- Immobile ad uso residenziale e corte comune, composto al piano primo da un unico locale soggiorno/cucina di mq 25,89 , due camere da letto per una superficie totale di mq 28,08, un servizio igienico di mq 3,12, scala d'accesso di mq 4,80 ed un balcone scoperto di mq 3,08, oltre a un locale ad uso ripostiglio/taverna al piano terra di mq 32,12, per un totale di mq utili 94,01 di cui commerciali mq 76,80 (Piano Primo) + mq 40,00 ( Piano Terra) = mq 116,80; catastalmente identificato al foglio 16 - **mappale 600 sub 601 e 602**. Come meglio descritto quale **LOTTO 1** nella Perizia di Stima agli atti;

- Terreni agricoli, distinti al foglio 16 mappali 1367/ 362/342, pertinentziali alla unità immobiliare ad uso residenziale, per una superficie catastale di mq 900, con vecchio pozzo alla romana in disuso. Come meglio descritto quale **LOTTO 4** nella Perizia di Stima agli atti.





Piano Primo



Piano Terra

### CONDIZIONI della VENDITA

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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.

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). Non potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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; ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario;

B) Il prezzo base e minimo per le offerte è fissato in quello sopra indicato;

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

D) Le spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà, oltre alla metà del compenso spettante al professionista incaricato, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà;

#### **MODALITA' della VENDITA**

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea (in presenza) che in modalità telematica.

#### **Presentazione delle proposte di acquisto**

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le proposte di acquisto con modalità cartacea o telematica:

##### **E.1) in caso di offerta con modalità cartacea:**

dovrà pervenire presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Amm. di Sostegno N. 16611/2021 Trib. di Milano (o in alternativa contabile di accredito sul conto corrente "Procedura Esecutiva Amm.Di Sostegno 16611/2021 Tr.Mi." iban IT65J0503601600CC0851569417, mediante bonifico) per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (o degli offerenti in caso di offerta congiunta con l'indicazione delle singole porzioni immobiliari per le quali di propone l'offerta); 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 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.

##### **E.2) in caso di offerta telematica:**

l'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, **cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it))**, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

- L'offerta dovrà indicare:

- a) i dati identificativi dell'offerente (o degli offerenti in caso di offerta congiunta per frazioni dell'immobile), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura che coincide con il professionista incaricato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 60 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- 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 l);
- n) 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;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

Il bonifico di cui sopra ai punti "E.1", "E.2" dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "Procedura Esecutiva Amm.Di Sostegno 16611/2021 Tr.Mi." iban IT 65 J 05036 01600 CC0851569417, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata, o se l'offerta presentata congiuntamente per frazioni dell'immobile non riguarda la totalità dello stesso. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'avvenuta presentazione dell'assegno circolare o l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

#### **Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti.**

H) All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica, a cura del professionista incaricato;

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato ([www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 incaricato, verificata l'ammissibilità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute, quindi anche dopo l'orario indicato.

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.

In ogni caso, 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.

**H.1) 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 provvisoria all'unico offerente;

H.2) **in caso di pluralità di offerte** si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria 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 provvisoriamente all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

H.3) le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00;

H.4) allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato in via provvisoria all'ultimo offerente.

H.5) Al termine della gara si provvederà alla restituzione della cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

D) L'aggiudicazione a favore del migliore offerente verrà dichiarata dal professionista incaricato in via provvisoria, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione, ed alla autorizzazione da parte del Giudice, una volta verificata la sussistenza di tutte le condizioni a favore del soggetto beneficiario della procedura di Tutela.

I.1) L'aggiudicazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario dal professionista incaricato, sentito il Giudice Tutelare, entro dieci giorni dall'avvenuta apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto.

I.2) In caso di mancata aggiudicazione definitiva per decisione del Giudice Tutelare, l'aggiudicatario avrà diritto soltanto alla restituzione dell'intera somma fino a quel momento versata per l'acquisto immobiliare, senza corresponsione di interessi e senza poter altro pretendere a qualsiasi titolo;

#### **SALDO PREZZO e SPESE**

I.3) L'aggiudicatario (o gli aggiudicatari in caso di offerta congiunta) dovrà (dovranno) depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'acconto delle spese necessarie per il trasferimento, il compenso per il professionista, importi che il professionista incaricato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 60 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista incaricato la ricevuta dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo e dell'acconto delle spese. Le spese per il frazionamento dell'immobile in caso di aggiudicazione congiunta saranno a cura e a carico degli aggiudicatari.

L) L'aggiudicatario (o gli aggiudicatari in caso di offerta congiunta) potrà (potranno) versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà (dovranno) darne esplicita comunicazione al professionista incaricato.

M) Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista incaricato.

N) il Giudice Tutelare può sospendere in ogni fase la presente procedura di vendita per qualsiasi motivo, senza diritti di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti. L'incarico potrà essere revocato e la conseguente procedura di selezione dell'acquirente e di formazione del prezzo potrà essere interrotta con decreto del Giudice Tutelare, che potrà essere emesso fino al momento della comparizione dell'amministratore di sostegno e dell'aggiudicatario davanti al Notaio incaricato per la vendita; in tal caso l'aggiudicatario avrà diritto soltanto alla restituzione dell'intera somma fino a quel momento versata per l'acquisto immobiliare, senza corresponsione di interessi e senza poter altro pretendere a qualsiasi titolo; a tale restituzione dovrà provvedere il professionista delegato nel più breve tempo possibile e comunque entro 10 giorni dalla comunicazione del decreto del Giudice Tutelare che dichiarerà l'interruzione della procedura; la procedura si considererà automaticamente interrotta, con le conseguenze come sopra stabilite, in caso di morte della Beneficiaria, proprietaria dell'immobile, prima della comparizione dell'amministratore di sostegno e dell'aggiudicatario davanti al Notaio per il rogito, essendo inteso che il presente incarico al professionista ed il verbale di aggiudicazione provvisoria non producono alcun effetto giuridico e, in particolare, non farebbero sorgere alcuna obbligazione a contrarre a carico degli eredi della Beneficiaria; in questi casi le spese (pubblicità, compenso del professionista delegato e simili) della procedura rimarrebbero a carico della Beneficiaria.

**ATTO NOTARILE**

O) La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario (o dagli aggiudicatari in caso di aggiudicazione congiunta per frazioni dell'immobile).

**VISITE**

P) Le visite all'immobile potranno essere concordate con il professionista incaricato dott. Giuseppe Fantigrossi (giuseppe.fantigrossi@gmail.com - tel 3487052493) inviando richiesta via mail, almeno 20 gg prima della data fissata per la vendita.

Milano, data del deposito in Cancelleria

Il professionista incaricato  
Dott. Giuseppe Fantigrossi