

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione RGE n. 760/2023
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Silvia VAGHI
Custode e Delegato: Dott. Giuseppe Ragusa

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ ASINCRONA
art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Nella procedura di espropriazione immobiliare in epigrafe

promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

contro

indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs 30.06.2003 n. 196

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 27/02/2024;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **25/06/2024** alle ore **14,30** darà **inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** - con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.** e tramite il sito web dedicato <https://www.astetelematiche.it/> del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - che **potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al lotto unico sito **in Comune di Casorezzo (MI), Via dell'Asilo, n. 17** che consta di:

- ❖ **appartamento** a uso abitazione posto al piano terra e primo, composto da due locali oltre servizi, un balcone, un'area pertinenziale esclusiva e vano pertinenziale di **deposito** in corpo staccato posto al piano terra.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano nel centro storico del Comune di Casorezzo, all'interno di una corte delimitato a Nord da un corpo di fabbrica a destinazione residenziale prospiciente via dell'Asilo e a Sud da altro corpo di fabbrica in linea.

L'appartamento occupa un edificio di due piani fuori terra posto nell'angolo Nord-Ovest della corte, indipendente dalle altre unità immobiliari, delimitato su due lati da un'area di pertinenza; il locale deposito è collocato nel corpo di fabbrica che delimita il lato Sud della corte.

Le unità immobiliari sono accessibili attraverso portone pedonale e carrabile su via dell'Asilo, che immette nel cotile comune.

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

- ❖ L'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casorezzo (MI) al foglio 5, particella 454, (appartamento), part. 450 graffata (area esclusiva), part. 449 graffata (deposito), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 92 m², totale superficie escluse aree scoperte 86 m², rendita catastale 185,92, Via dell'Asilo, n. 19, piani: T-1.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 19/12/2018 pratica n. mi0497184 in atti dal 19/12/2018 variazione di toponomastica (n. 167479.1/2018).

- ❖ Coerenze dell'**appartamento** con annessa area esclusiva: cortile comune su tre lati, altra unità immobiliare al mappale 567.

Coerenze del **deposito**: cortile comune, altra unita' immobiliari su tre lati.

Si evidenzia che il pignoramento riporta dati di classamento come da atto di provenienza (categoria a4, classe 3, vani 5, rendita euro 198,84) ma diversi dal classamento attuale che individua il bene in categoria a4, classe 4, vani 4, rendita euro 185,92 a seguito di:

- *variazione nel classamento del 06/12/2012 pratica n. mi0870812 in atti dal 06/12/2012*
- *variazione di classamento (n. 104071.1/2012) e precedente variazione del 09/02/2012 pratica n. mi0084021 in atti dal 09/02/2012 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9665.1/2012).*

- ❖ **CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE**: il perito precisa che:

Conformità urbanistica: Appartamento (particella 449)

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON CONFORME alle tavole grafiche allegate alla Autorizzazione Edilizia n. 28 del 05/08/1997 in atti Prot. 3374. Le difformità consistono in: tamponamento finestra piano terra fronte Sud, diversa conformazione scala di accesso al piano primo, diverso accesso al ripostiglio, lieve traslazione finestra piano primo,

oltre eventuali lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

Le difformità sono sanabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria: attenendo le modifiche a parti esterne (tamponamento e traslazione finestra) e a parti strutturali (scala) si ritiene di presentare SCIA in sanatoria, incluso relazione strutturale ed eventuale redazione di Esame Impatto Paesistico Progetti (verificare con Uffici competenti).

Costi stimati: € 4.500,00 (oltre IVA e cassa previdenza), oltre diritti € 75,00 e sanzione € 1.000,00, salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

Conformità urbanistica: Deposito (part. 454)

Non è possibile dichiarare la conformità del vano deposito causa irreperibilità di pratiche edilizie.

Si evidenzia che l'immobile risulta censito nella Tav. 01 del PGT - PdR - Centro Storico - Censimento edifici e studio pavimentazioni al n. 141 e che la tavola non riporta indicazioni sul numero di piani dell'immobile.

La sottoscritta ha visionato la documentazione ante ventennio dell'immobile al fine di individuare eventuali riferimenti edilizi autorizzativi. In particolare, si è visionato e acquisito:

- Nota di trascrizione Divisione amichevole per attribuzione dei beni del 19/09/1985, Notaio Gherardo Marinelli di Parabiago, rep. 97318, trascritto a Pavia il 09/10/1985 ai nn 8146/5662, che identifica la particella 454 come "fabbricato rurale composto da un locale al piano terreno e sovrastante cascina di mq 37" (All. 760_2023_Nota trascrizione 8146_5662_atto divisione Not. Marinelli_1985)*
- Certificato di denuncia di successione del 09/08/1996, Rep. 99/446, trascritto a Pavia il 06/08/1997 ai nn. 10460/7272 (morte 26/02/1996), che identifica la particella 454 come "A4 - 4 vani" (All. 760_2023_Nota trascrizione Certificato denuncia di successione10460_7272_1997)*
- planimetria di impianto, acquisita in data 21.12.2023 presso il Catasto di milano, redatta il 07.11.1983 (rif. "Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana - Dichiarazione di unità immobiliare urbana a destinazione ordinaria" prot. n. 105891 del 07.11.1983). Da tale documento si rileva che:
 - alla data di accertamento l'immobile identificato alla particella 454 consisteva in ripostiglio al piano terra h 2,50 e fienile al piano primo h media 3,50*
 - da planimetria catastale allegata (All. 760_2023_Planimetria catastale 02111983_Prot 105891_particelle 449-454) l'immobile risulterebbe chiuso sui 4 lati al piano terra, con porta di ingresso e finestra, chiuso su tre lati al piano primo. Rispetto allo stato di fatto odierno si conferma l'impianto planimetrico, il piano terra risulterebbe chiuso su 4 lati (anziché su tre), risulterebbero altezze difformi al piano terra (h 2,50 anziché h 2,25) e al piano primo (h media 3,50 anziché h media 2,58).**

A fronte di quanto sopra e delle caratteristiche strutturali del fabbricato in muratura portante in

laterizio, si presume la demolizione dell'originario soppalco e la ricostruzione dello stesso in laterocemento e della copertura successive, a quote diverse dalla planimetria catastale del 1983 e in assenza di licenza autorizzativa.

Si ritiene pertanto l'immobile NON CONFORME.

Inoltre, in merito alla presenza del soppalco, risultando la documentazione catastale non probatoria ma ammissibile in caso di irreperibilità dei titoli edilizi, si ritiene plausibile sottoporre all'amministrazione comunale la documentazione di impianto catastale, oltre ad altro materiale derivante da una più circostanziata ricerca (incluso materiale di archivio, fotografie storiche, attestazioni commerciali o fiscali, atti di provenienza o altro, atte a testimoniare l'esistenza pregressa del soppalco non acquisibili dalla sottoscritta) attraverso eventuale Attestazione della consistenza edilizia.

Le difformità sono sanabili mediante: pratica edilizia in sanatoria: attenendo le modifiche a parti esterne (diversa quota solaio, diversa quota copertura, demolizione parete piano terra prospiciente la corte) e a parti strutturali (copertura) si ritiene di presentare SCIA in sanatoria, incluso relazione strutturale ed eventuale redazione di Esame Impatto Paesistico Progetti (verificare con Uffici competenti).

Costi stimati: € 4.500,00 (oltre IVA e cassa previdenza), diritti € 75,00 e sanzione € 1.000,00 inclusi nella pratica a sanatoria della particella 449, salvo diversa determinazione degli uffici competenti.

La presente stima non include eventuali oneri di analisi del manto di copertura e, qualora si qualificasse come eternit, costi di asportazione e smaltimento dello stesso e ripristino della copertura, oltre a opere di consolidamento della struttura.

Qualora la pubblica amministrazione non riconoscesse la legittimità del soppalco, a seguito della eventuale più circostanziata documentazione prodotta, si ritengono le difformità sanabili mediante opere di demolizione del solaio, incluse eventuali verifiche strutturali, i cui costi andranno valutati e stimati nello specifico.

Conformità catastale:

Appartamento

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale Dichiarazione protocollo n. MI0084021 del 09/02/2012. Le difformità consistono in: tamponamento finestra piano terra fronte Sud, diversa conformazione scala di accesso al piano primo, lieve traslazione finestra piano primo, diverso accesso al ripostiglio, presenza balcone fronte Ovest, oltre eventuali lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta. Sono/non sono regolarizzabili mediante:

- Variazione catastale tramite DOCFA*
- Costi stimati: € 1.000,00 oltre diritti € 100,00, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti.*

Deposito (part. 454)

Al sopralluogo il deposito risultava non conforme alla planimetria catastale Dichiarazione protocollo n. MI0084021 del 09/02/2012.

Le difformità consistono in: demolizione setto di chiusura sul cortile, presenza di piano soppalco, diverse altezze, oltre eventuali lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta.

Sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite DOCFA

Costi stimati: inclusi nella variazione della particella 490, oltre diritti 50,00 euro.

- ❖ **SPESE CONDOMINIALE:** il perito precisa che le *Si precisa che relativamente agli immobili attestanti la corte non è costituito un "condominio", e pertanto non è nominato alcun amministratore.*

Si precisa che per le spese arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art 63, 2° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice civile att.c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

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

- ❖ **STATO DI OCCUPAZIONE:** il bene risulta **giuridicamente OCCUPATO in forza di un contratto di locazione** n. 760 serie 3T **OPPONIBILE** alla procedura:
 - contratto di locazione a uso abitativo RLI telematico ID telem: TNC23T000760000II;
 - stipulato il 01/03/2023 e registrato il 02/03/2023 presso l'Ufficio di DPMI2 UT Legnano;
 - durata del contratto dal 01/03/2023 al 28/02/2027;
 - corrispettivo annuo euro 4.200,00.

PREZZO DELLA VENDITA:

LOTTO UNICO € 75.000,00 (settantacinquemila/00);

OFFERTA MINIMA € 56.250,00 (cinquantaseimila duecentocinquanta/00);

CAUZIONE 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata con bonifico sul conto più oltre indicato;

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO euro 1.500,00 (mille cinquecento/00).

- a. Gli immobili pignorati sono posti 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, come anche sopra meglio

indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

- b. 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, apparenti e non apparenti. 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).
- c. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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.
- d. **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Si fa presente che, stante l'emergenza sanitaria in atto, qualora siano emessi provvedimenti restrittivi per la libera circolazione delle persone verrà reso disponibile un link al Video Tour in luogo della visita di persona.
- e. Per ciascun Lotto, il valore dell'immobile è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4.
- f. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione.
- g. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate nella perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione

nel decreto di trasferimento.

ooo ooo ooo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto;
2. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.
3. A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
4. Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
5. L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
 - a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della P. IVA;
 - b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
 - g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
 - i) l’importo versato a titolo di cauzione;
 - j) 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 simile) 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);
 - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j;
 - l) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;
- n) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.
- o) Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 760/2023 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT91 Z056 9620 7000 0000 9325 X39** per un importo **pari al 10% (dieci per cento)** del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta**. Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

6. 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 (salva 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, 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 estratta da 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 da notaio 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.
- g) 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).

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato

9. **in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del già menzionato prezzo-base, ma inferiore al già menzionato 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.;

10. **In caso di pluralità di offerte**: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo tali controlli.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo successivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

11. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al

delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

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

12. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere effettuato **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, unitamente al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sul conto corrente intestato a: **PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 760/2023 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT91 Z056 9620 7000 0000 9325 X39**. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione **non è soggetto a sospensione feriale dei termini, e non potrà essere prorogato**. Nello stesso termine, dovrà essere inviata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo a mezzo PEC: giuseppe.ragusa@odcecmilano.it.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a inviare la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare allo studio del delegato 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).

13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.
14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere 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.

16. **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.** Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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

PUBBLICITÀ

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

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
2. pubblicazione sui siti internet www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubbliche notarili.notariato.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it nonché sui siti www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net e sul quotidiano Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo;
3. affissione di un cartello VENDESI;
4. invio, da parte del delegato, di una e-mail all'**amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode del compendio pignorato è stato nominato il professionista delegato Dott. Giuseppe Ragusa (con Studio in Milano, Corso Plebisciti n. 1, e-mail: tribunale@studiorgm.com e per informazioni telefoniche tel. al numero 02/86894017 dalle ore 14,30 alle ore 18,00); le visite all'immobile potranno essere richieste, almeno 20 gg prima della data fissata per la vendita, sul Portale Vendite Pubbliche: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>) inserendo TRIBUNALE di Milano e dati della Procedura (760/2023).

Milano, 2 aprile 2024

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa