

AVV. MARIO SANTOPIETRO

20122 - Milano - Via Freguglia n.2 - Tel. 02.47951777 - Fax 02.45509905

Codice fiscale: SNT MRA 73E02 F205M - Partita I.V.A. 04307960965

E-mail: avv.m.santopietro@tiscali.it

PEC e-mail: mario.santopietro@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ ASINCRONA

art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

1620/2011 – M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A. (C.F. 92034880523/P.IVA 01079950521), con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, rappresentata e difesa dall'Avv. Riccardo Rossotto, con studio in Torino, Via Avogadro n. 26 e dall'Avv. Claudio Maurizio Elestici, presso il cui studio in Milano Piazzale Cadorna n. 4 è elettivamente domiciliata.

3545/11 – ITALFONDIARIO S.P.A. (C.F. 00399750587/P.IVA 00880671003), con sede in Roma, Via Carucci n. 131, quale procuratrice della Banca Intesa San Paolo Spa, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Recalcati, presso il cui studio in Milano, Piazzetta Pattari n. 1/3 è elettivamente domiciliata.

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega del G. E. Dott. Cesare De Sapia del giorno 15.05.2014;
- vista la perizia dell'Arch. Elio De Rinaldo;
- visto l'esito della vendita senza incanto del giorno 27 maggio 2015 andata deserta;
- visto l'esito della vendita con incanto del giorno 10 giugno 2015 andata deserta;
- visti i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati in data 22/01/2015 dal Comune di Bernate Ticino (MI);
- vista la vendita senza incanto del 20 aprile 2016 sospesa dal GE;
- visti i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati in data 06/09/2018 dal Comune di Bernate Ticino (MI);
- vista l'integrazione di perizia estimativa dell'Ing. Arch. Elio De Rinaldo del 26.10.2018;
- visto il provvedimento del GE del 13 febbraio 2019;
- visto l'esito della vendita senza incanto del 23 maggio 2019 andata deserta;
- visto il provvedimento del GE del 17 luglio 2019;
- vista la vendita senza incanto del 14 novembre 2019 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 21 gennaio 2020 andata deserta;
- visto il provvedimento del GE del 3 febbraio 2020;
- vista la sospensione della vendita senza incanto del 26 gennaio 2021 e del 25 marzo 2021 a causa dell'emergenza sanitaria;
- vista la vendita senza incanto del 24 giugno 2021 andata deserta;
- visto il provvedimento di delega della vendita con modalità telematica asincrona del giorno 6-7 luglio 2021;

- vista la vendita senza incanto del 16 dicembre 2021 andata deserta;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27/04/2022** alle ore **15:30** 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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL e tramite il sito web dedicato <https://fallcoaste.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 seguente:

LOTTO UNO

In Bernate Ticino (MI), avente accesso dalla strada Provinciale n. 117:

Intera piena proprietà di appezzamenti di terreno, destinate ad attività agricole all'interno del perimetro I.C. - E1 - di circa mq 33.643.

Sul terreno, foglio 6, mappali 447 e 449, insiste una servitù di elettrodotto ad alta tensione a favore dell'Enel con infissione di due tralicci di cui all'atto in autentiche Notaio Nocera L. in data 16-31/05/1968 ai nn. 7198 e 7227 rep. - trascritto a Pavia il 25/06/1968 ai nn. 4607/3177.

Riferimenti catastali: terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Bernate Ticino come segue:

- **Foglio 6 (sei), mappali 447 (quattrocentoquarantasette)**, classe 2, consistenza 3 ha, 31 are, 51 centiare R.D. € 237,98, R.A. € 239,69;

- **Foglio 6 (sei), mapp. 449 (quattrocentoquarantanove)** superficie 4 are, 92 centiare R.D. € 1,02, R.A. € 0,15.

Coerenze a corpo da nord in senso orario: strada comunale per Mesero con un canale Terziario; strada provinciale per Boffalora Ticino; proprietà mapp. 259; proprietà mapp. 364 - mapp. 365.

Destinazione urbanistica dei mappali 447 e 449 del foglio 6: certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 06.09.2018 dal comune di Bernate Ticino, prot. N. 6095/2018 che certifica quanto segue: "aree destinate all'agricoltura all'interno del perimetro I.C.-E1" (Art. 25 PdR) con una fascia di rispetto del reticolo idrico e una fascia di rispetto di elettrodotto" e comunque ora Area in zona "Aree destinate all'interno del perimetro I.C. - E1" ART. 25 PdR. Aree non soggette a trasformazione urbanistica per la presenza di vincoli a fasce di rispetto (Art. 26 PdR)".

"In data 06.09.2018 a fronte della richiesta del Delegato alla vendita gli Uffici preposti del Comune di Bernate Ticino rilasciavano la certificazione urbanistica prot. 6095/2018 che certificava la se-

guente destinazione urbanistica: D – Tessuto prevalentemente produttivo con Piano di Attuazione n. 6. In data 06.09.2018 a fronte della richiesta del Delegato alla vendita gli Uffici preposto del Comune di Bernate Ticino rilasciavano la certificazione urbanistica prot. 6095/2018 che confermava quanto già evidenziato nel precedente certificato: Aree destinate all'agricoltura all'interno del perimetro I.C. – E1 con una fascia di rispetto del reticolo idrico ed una fascia di rispetto di elettrodotto". Vedi Integrazione Perizia pag. 3.

Provenienza: atto di compravendita del 2 novembre 1981 a rogito del notaio Lainati Mario di Lonate Pozzolo, al numero di repertorio 5579, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia in data 26 novembre 1981 ai nn. 9559/7322.

Regolarità edilizia del bene: come da perizia punto 7):

“A migliore identificazione degli immobili si fa espresso riferimento alla copia dell'estratto di mappa – planimetrico catastale; si attesta altresì che lo stato dell'estratto di mappa – planimetrico catastale degli immobili (terreni) corrisponde sostanzialmente allo stato mappale – planimetrico di fatto riscontrato; detti terreni sono stati oggetto di interventi di trasformazione e/o edificatori, non portati a termine, e quindi di fatto presentano mutazioni (creazioni di boschetto) ed opere edili (scavi – getto di platea con fondazioni – costruzione di quota parte di recinzione in c.a. verso strada comunale interna – pozzi per acqua) diversamente da come risulta dall'originaria fattispecie a ‘terreni agricoli/boschivi’; si evidenzia che la concessione edilizia n. 24/2004 rilasciata in data 13.10.2005 dall'ente Comunale, è scaduta secondo i termini di legge e rispetto a quanto concesso per la conclusione dei lavori; successivamente, da parte dell'ente Comunale, è stato posto ‘diniego’, ad una richiesta da arte dell'ente Proprietario per la protrazione del termine dei lavori; pertanto alla data odierna deve intendersi ‘denegato’ ogni eventuale ulteriore intervento edificatorio che non venga **‘riconsiderato e/o riconvenzionato’** con l'ente Pubblico (Comune di Bernate Ticino).”

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO LOTTO UNO:

PREZZO BASE € 219.545,60 (duecentodiciannovemilacinquecentoquarantacinque/60)

OFFERTA MINIMA € 164.659,20 (centosessantaquattromilaseicentocinquantanove/20)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 4.000,00 (quattromila/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto corrente della procedura più oltre indicato.

LOTTO DUE

In Bernate Ticino (MI), avente accesso dalla strada Provinciale n. 117:

Intera piena proprietà di appezzamento di terreno, area produttiva di completamento, di circa 21.093 mq.

Riferimenti catastali: terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Bernate Ticino: **Foglio 6 (sei), particella 364 (trecentosessantaquattro)**, superficie 2 ettari, 10 are, 93 centiare, R.D. Euro 151,42, R.A. Euro 152,51.

Coerenze da nord in senso orario: nord mapp. 365 (ora ente comunale); est proprietà mapp. 447; sud proprietà mapp. 259- mapp. 361; ovest strada comunale (via dell'Industria).

Destinazione urbanistica: certificato urbanistico rilasciato in data 06.09.2018 che conferma quanto evidenziato già nel precedente certificato in data 22.01.2015 dal Comune di Bernate Ticino, prot. N. 481/15 che certifica quanto segue: “aree produttive con piani attuativi approvati e vigenti (art. 24 PdR) per circa il 98% del mappale, la restante parte in “aree per verde e parcheggi e servizio delle zone produttive” (art. 4 PdS) - sul lato Nord-Est insiste un’area non soggetta a trasformazione urbanistica per la presenza di vincoli e fasce di rispetto (art. 26 PdR)”.

“In data 06.09.2018 a fronte della richiesta del Delegato alla vendita gli Uffici preposti del Comune di Bernate Ticino rilasciavano la certificazione urbanistica prot. 6095/2018 che certificava la seguente destinazione urbanistica: D – Tessuto prevalentemente produttivo con Piano di Attuazione n. 6.

In data 06.09.2018 a fronte della richiesta del Delegato alla vendita gli Uffici preposto del Comune di Bernate Ticino rilasciavano la certificazione urbanistica prot. 6095/2018 che confermava quanto già evidenziato nel precedente certificato: Aree destinate all’agricoltura all’interno del perimetro I.C. – E1 con una fascia di rispetto del reticolo idrico ed una fascia di rispetto di elettrodotto”. Integrazione Perizia pag. 3.

“Allo stato attuale da informazioni assunte presso l’Area Tecnica, ... si è appreso che con il nuovo PGT l’area in questione (Lotto 2) è divenuta praticamente interamente edificabile con la condizione che al momento delle eventuali iniziative edificatorie, i richiedenti il titolo abilitativo all’edificazione, dovranno necessariamente coinvolgere – nel piano attuativo - 4 anche chi ha il possesso del parcheggio e sarà quindi obbligatorio procedere alla realizzazione di 3.500 mq di parcheggio”. Integrazione Perizia pag. 4.

Provenienza: atto autenticato in data 5 febbraio 2009 a rogito del Notaio Longo Lucio di Vercelli, al numero di repertorio 31028/7678 trascritto all’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia il 18 febbraio 2009 ai nn. 2873/1800.

Regolarità edilizia del bene: come da perizia punto 7):

“A migliore identificazione degli immobili si fa espresso riferimento alla copia dell’estratto di mappa – planimetrico catastale; si attesta altresì che lo stato dell’estratto di mappa – planimetrico catastale degli immobili (terreni) corrisponde sostanzialmente allo stato mappale – planimetrico di fatto riscontrato; detti terreni sono stati oggetto di interventi di trasformazione e/o edificatori, non portati a termine, e quindi di fatto presentano mutazioni (creazioni di boschetto) ed opere edili (scavi – getto di platea con fondazioni – costruzione di quota parte di recinzione in c.a. verso strada comunale interna – pozzi per acqua) diversamente da come risulta dall’originaria fattispecie a ‘terreni agricoli/boschivi’; si evidenzia che la concessione edilizia n. 24/2004 rilasciata in data 13.10.2005 dall’ente Comunale, è scaduta secondo i termini di legge e rispetto a quanto concesso per la conclusione dei lavori; successivamente, da parte dell’ente Comunale, è stato posto ‘diniego’, ad una richiesta da arte dell’ente Proprietario per la protrazione del termine dei lavori; pertanto alla data odierna deve intendersi ‘denegato’ ogni eventuale ulteriore intervento edificatorio che non venga **‘riconsiderato e/o riconvenzionato’** con l’ente Pubblico (Comune di Bernate Ticino). Si evidenzia inoltre che l’ente Comunale dichiara di vantare un ‘credito’ non esecutivo’, ammontante a circa € 90.000,00 a seguito di contenzioso, in corso e/o non definito, per residui oneri e/o spese relative ad incombenze di carattere ‘urbanizzativo’, non risolte da parte della Proprietà Costruttrice.”

IL PREZZO DELLA VENDITA SENZA INCANTO LOTTO DUE:

PREZZO BASE € 819.200,00 (ottocentodiciannovemiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA € 614.400,00 (seicentoquattordicimilaquattrocento/00)

RILANCIO MINIMO SULL'OFFERTA PIU' ALTA DI ALMENO € 5.000,00 (cinquemila/00)

CAUZIONE pari al 10% (dieci per cento) dell'offerta effettuata dall'offerente con bonifico sul conto più oltre indicato.

- 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 (oggi denominate "zona rossa" e "zona arancione rafforzata") 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, come sopra indicato.
- 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 partita IVA, se persona giuridica) **con allegazione del documento di riconoscimento (se persona giuridica, del legale rappresentante)**;
 - 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;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - **in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN**);
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla

lettera L (elle);

- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento;
- 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.
 - Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a: **PROC. ESEC. I. N. 1620/2011 TRIB.DI MILANO - codice IBAN: IT291053873371000035154478** 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.

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 esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

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

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

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

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

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

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 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.;

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, re-

lativo 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: **PROC.ESEC. RGE 1620/2011 TRIB. DI MILANO - codice IBAN: IT29I0538733710000035154478**. Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. **Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione 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: mario.santopietro@milano.pecavvocati.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.

Milano, 21 dicembre 2021.

Il Professionista Delegato

avv. Mario Santopietro