

Avvocato Laura Chillè  
e-mail: laurachille@hotmail.it  
PEC: laura.chille@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Esecuzione RGE n. 374/2020**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**  
**Professionista Delegato e Custode Giudiziario: Avv. Laura Chillè**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ ASINCRONA**

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

**Prelios Credit Solutions S.p.A quale mandataria di SIRIO NPL S.R.L.,  
già UBI BANCA SPA**

contro

**Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Laura Chillè, con studio in Milano, email laurachille@hotmail.it,  
Professionista Delegato;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 29.04.2021 e successive integrazioni;

AVVISA

che il giorno **30.10.2023, alle ore 14:00**, esclusivamente da remoto, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA** e tramite il sito web dedicato <https://www.astegiudiziarie.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 unico:

a) Piena proprietà di un **immobile industriale** sito in Comune di **Novate Milanese (MI)**, via Vialba n. 59. Immobile distribuito su due piani e composto da Piano terra: n. 4 grandi spazi ad uso magazzini tra loro collegati, zona uffici al piano ammezzato e servizi igienici. Piano seminterrato: n. 3 grandi spazi ad uso magazzino collegati tra loro, uffici, depositi vari e servizi igienici. I due piani dell'immobile sono collegati tra loro e sono serviti da diverse rampe carrabili accessibili dall'area di manovra esterna. Area esterna: grande area esterna interamente carrabile che circonda l'immobile, con profondità pari a m 56 circa sul fronte principale in lato ovest, pari a m 10 circa in lato nord e in lato sud e variabile da m 39 a m 17 in lato est. L'area è attrezzata con rampe carrabili che consentono l'accesso ai depositi e permettono di superare le diverse quote del terreno (P.T. e P.INT.). Completano l'area alcune tettoie e terrapieni per scarico delle merci a est e a ovest del fabbricato. L'area è delimitata da recinzione metallica.

b) Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 9.484,00 commerciali circa, superficie arrotondata e comprensiva dell'area esterna di pertinenza ponderata al 10%;

c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Marco Bonetti, 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 sotto indicati. La suddetta perizia deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento agli allegati ivi indicati.

d) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Novate Milanese come segue:

i) Fg. n. 15, Mapp. n. 117, Sub. 703 e graffato Fg. n. 15; Mapp. n. 93 Cat D/7, consistenza n.d., superficie catastale n.d., posto al piano T-S1, rendita € 54.057,00.

Si precisa che l'immobile deriva dalla soppressione e fusione dell'immobile censito al mapp. 117 sub 701 e dell'immobile mapp. 93 graffato al mapp. 117 sub 702, entrambi derivanti dall'immobile al fg. 15 mapp. 93 graffato al mapp. 117.

Variazione nel classamento del 24/09/2008 protoc. n. MI0767052 (n. 63493.1/2008), Variazione per fusione, ampliamento e ultimazione di fabbricato urbano del 21/11/2007 protoc. n. MI1005419 (n. 81115.1/2007);

ii) Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario: a nord prima area di proprietà al mapp. 117 e poi via pubblica Artigianato al mapp. 129; a est prima area di proprietà al mapp. 117 e poi altra proprietà di terzi al mapp. 170; a sud prima aree di proprietà ai mappali 117 e 93 e poi altra proprietà di terzi al mapp. 158; a ovest prima area di proprietà al mapp. 117 e poi via pubblica Vialba.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile:

- al piano seminterrato m 2,88 nella porzione in lato nord e m 3,73 nella porzione in lato sud, calcolati al solaio e non sotto trave strutturale;
- al piano terra m 4,50 sotto trave all'imposta dello shed e m 7,80 circa in sommità della copertura;
- gli uffici del piano ammezzato hanno altezza variabile.

Considerate le dimensioni molto consistenti dell'immobile, le superfici – benché verificate in alcuni punti con strumentazione laser - sono da intendersi di riferimento e arrotondate.

e) Giudizio di conformità catastale, edilizia e urbanistica (pag. 6-7 e ss. della perizia): L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e la destinazione d'uso è compatibile con quella d'area. Dal punto di vista edilizio nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto riportato nei disegni relativi alla pratica dei Vigili del Fuoco del 2007 (ultima pratica disponibile) di scarso rilievo in relazione alla dimensione particolarmente significativa dell'immobile ed alla destinazione d'uso dei locali. Le difformità sono sanabili sotto il profilo edilizio. Si segnala che i locali ad uso bagno e antibagno al piano seminterrato e al piano terra sono inutilizzabili e in stato di completo abbandono, al pari dei locali uso ufficio posti al piano ammezzato e raggiungibili dal piano terra. In cattive condizioni e parzialmente pericolanti le tettoie in materiale plastico ondulato sul fronte ovest principale dell'immobile.

i) Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale (pag. 7 della perizia): La scheda catastale prodotta a valle della pratica dei Vigili del Fuoco del 2007 non è perfettamente conforme allo stato dei luoghi e ricalca il progetto approvato del 2007. Sarebbe opportuno l'aggiornamento della scheda.

Corre l'obbligo di segnalare qualche criticità strutturale al solaio dividente il piano terra dal piano seminterrato: in alcune porzioni si è verificata la rottura di una parte dei laterizi all'intradosso, in altre il distacco dell'intonaco, in altre ancora fenomeni di cedimento. Al piano seminterrato e limitatamente alla zona est di deposito sono state installate delle putrelle di acciaio di rinforzo strutturale e delle reti di protezione contro il distacco di materiale dall'alto. Il perito giudica opportuna una verifica strutturale di tutto il fabbricato.

ii) Pratiche edilizie (pag. 8-9 della perizia): Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novate Milanese ed ha potuto ricostruire la vicenda autorizzativa dell'immobile di via Vialba 59. Trattasi di una vicenda edilizia piuttosto articolata perché nel tempo si sono succedute diverse proprietà, sono spesso cambiate le attività all'interno dell'immobile e la superficie è stata modificata di volta in volta con una diversa distribuzione. Per le suddette

pratiche edilizie si rimanda integralmente alla perizia.

Questa in sintesi la successione delle autorizzazioni edilizie disponibili agli atti:

- Permesso di costruire n. 83/63: in data 11/10/1963 al protocollo n. 7679 viene rilasciato nulla osta alla ditta per la costruzione di una palazzina per uffici con portineria. Il progetto non viene realizzato.
- Pratica n. 10640 del 09/02/1963: pratica per attività soggetta al Permesso dei Vigili del Fuoco relativa al Permesso di costruire n. 83/63, cui non è stato dato corso.
- Permesso di costruire n. 104/1968: in data 23/07/1968 viene presentata nuova domanda dalla ditta per la realizzazione di un diverso fabbricato in corpo doppio per intervenute esigenze produttive diverse e in data 24/09/1968 il Comune di Novate Milanese esprime parere favorevole.
- Pratica n. 10640 del 09/02/1963: pratica per attività soggetta al Permesso dei Vigili del Fuoco relativa al Permesso di costruire n. 104/1968 con parere favorevole del 21/10/1968.
- Nulla Osta al permesso di costruire n. 104/1968: in data 27/02/1969, viste le opere previste in variante, il parere favorevole dei Vigili del Fuoco e il parere favorevole dell'ufficiale sanitario, viene rilasciato nulla osta alle opere.
- Rinnovo permesso n. 104/1968: in data 27/09/1973 la società fa istanza al fine di ottenere il rinnovo del nulla osta del permesso di costruire relativo alla pratica n. 104/1968.
- Licenza edilizia n. 81/71: in data 23/06/1971 la società chiede l'autorizzazione per varianti e per un impianto di combustione. L'autorizzazione viene concessa in data 06/09/1971 visto il nulla osta preventivo dei Vigili del Fuoco (pratica E10610 del 25/05/1971).
- Licenza edilizia n. 10/76: in data 29/01/1967 la società chiede l'autorizzazione per eseguire divisioni interne all'immobile. L'autorizzazione viene concessa in data 30/01/1976 visto il nulla osta preventivo dei Vigili del Fuoco (pratica E10610 del 19/01/1976).
- Denuncia n. 2/83: in data 4/01/1983 pratica n. 2/83 prot. 75 la ditta presenta domanda per ristrutturazione interna zona uffici e servizi ubicati al piano terra e manutenzione straordinaria. La concessione viene rilasciata in data 11/01/1983.
- Condono 1986: pratica di sanatoria al protocollo n. 12612/86 (in archivio al n. 328) del 27/06/1986 per regolarizzazione opere interne e relativa concessione di sanatoria del 14/11/1989.
- Pratica edilizia n. 67/98: pratica edilizia presentata in data 10/06/1998 al

protoc. 1560 riguardante modifiche opere interne e cessione a titolo non oneroso di porzione d'area a standards in modo da poter realizzare un parcheggio ad uso pubblico.

- Riesame DIA n. 67/98: richiesta presentata in data 25/03/1999 al protoc. 4159 riguardante il riesame della pratica edilizia n. 67/98.
- DIA n. 182/07: ultima pratica edilizia disponibile presentata dalla società e riferita a progetto di adeguamento norme antincendio; pratica del 21/11/2007 protoc. 30448 con data di fine lavori il 19/11/2010.
- Comunicazione n. 135/2016: comunicazione del 9/12/2016 (non disponibile presso l'archivio comunale) per opere di manutenzione riguardanti intonaci e sostituzione di lastre in plastica.

iii) Certificato di abitabilità (pag. 9 della perizia): Trattandosi di attività soggetta a controllo da parte dei Vigili del Fuoco è stato depositato il progetto di prevenzione incendi nel 2007. Nello stato di fatto i locali dell'immobile rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici, di altezza e di rapporti aero-illuminanti in relazione alla destinazione d'uso degli stessi. I locali uso ufficio con permanenza costante di persone al piano seminterrato non evidenziano criticità dal punto di vista igienico sanitario, mentre i servizi igienici al piano terra e i locali uso ufficio al piano ammezzato non sono utilizzabili. Considerata l'attività svolta l'immobile nel suo complesso può considerarsi agibile e funzionale alla data del sopralluogo. Tuttavia, poiché all'interno dell'immobile viene svolta attività di deposito e movimentazione con mezzi meccanici di materiali e imballi di consistente peso, **il perito giudica opportuna una verifica strutturale di tutto il fabbricato.**

iv) Certificazione energetica (pag. 10 della perizia): da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene immobile della presente procedura NON risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

v) Documentazione tecnica in materia di impianti (pag. 10 della perizia): per quanto l'immobile oggetto d'esecuzione non sono disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti. Riscaldamento: al momento del sopralluogo non è in funzione. Nei grandi magazzini di deposito sono presenti alcuni fancoil ad aria ma non risultano funzionanti. Gli uffici al piano seminterrato sono riscaldati con split interni con pompa di calore. Idrico-sanitario: l'impianto è in funzione nei locali di servizio in dotazione agli uffici del piano seminterrato. Nei locali di deposito è visibile un impianto sprinkler di spegnimento incendi ma non è stato possibile accertarne il corretto funzionamento. Elettrico: l'impianto è in funzione in tutti i locali. E' completo di apparecchi di illuminazione al neon, prese e interruttori. Le linee sono solo parzialmente sottotraccia, compatibili alla vista con la destinazione

industriale dell'immobile.

f) Per le spese arretrate, si rileva:

i) non si è in grado di stabilire le spese di gestione.

ii) In ogni caso, si segnala in generale che, a norma dell'art. 63, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti (di un condomino) è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

g) l'immobile pignorato 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, 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).

h) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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).

i) 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.

j) **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.

k) Per il Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

l) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

m) 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.

n) Stato occupativo dell'immobile: **il bene risulta GIURIDICAMENTE LIBERO.**

**PREZZO BASE: 2.099.200,00**

**(DUEMILIONIZERONOVANTANOVEMILADUECENTO/00).**

**OFFERTA MINIMA: € 1.574.400,00**

**(UNMILIONE CINQUECENTO SETTANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00).**

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](mailto: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;
- 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: "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 374/2020 TRIBUNALE DI MILANO", codice IBAN: IT130056962070000008945X47 per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e dovrà essere**



**effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

6. All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, 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 documenti di identità del legale rappresentante.

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 (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  $\frac{1}{4}$  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 deliberazione 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.**

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.

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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 5.000,00 (CINQUEMILA).**

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 non successiva 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. 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, 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, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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 consegnare al Delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di questi gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste 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 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, 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.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

Per ulteriori informazioni e per le visite agli immobili contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email [laurachille@hotmail.it](mailto:laurachille@hotmail.it).

**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 su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
3. pubblicazione sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) e nella sezione annunci del sito <https://annunci.corrieredellasera.it>.

Milano, lì 20.07.2023

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

