

Giuseppe Ragusa

Dottore Commercialista e Revisore Legale

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione RGE n. 4197/2012

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina TRENTINI

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

CASSA LOMBARDA S.p.A.

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 24.02.2022;
- vista la perizia dell'architetto Domenico Iarossi relativa alla cascina e la perizia dell'architetto/agronomo Giuseppe Barone relativa ai terreni limitrofi alla cascina;
- considerato che l'esperimento di vendita del giorno 06.07.2022, del giorno 24.11.2022 e del giorno 28.03.2023 sono andati deserti;
- visto il provvedimento del Giudice del giorno 07.08.2023;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **20.12.2023** alle ore **15,00** 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://www.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

Corso Plebisciti, n. 1 - 20129 - Milano

E-mail: tribunale@studiorgm.com - cell. 3397375180 - tel. 0286894017

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 alla **piena proprietà** del lotto unico sito in **Comune di Milano (MI), Via Vaiano Valle, n. 60** che consta di cascina agricola in parte adibita ad abitazioni ed, in parte, a depositi oltre al fondo agricolo limitrofo alla cascina.

In particolare, il complesso immobiliare è composto da **cascina agricola** dismessa. La cascina è costituita da un complesso a corte, composto di una parte abitativa (sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7) ed una parte produttiva (sub. 8) oltre a terreno di pertinenza. La parte abitativa si sviluppa sul lato nord ovest della corte e consta di un fabbricato in linea di due piani fuori terra; altresì la restante parte a destinazione produttiva che delimita i restanti tre lati, e consta di fabbricati di uno o due piani fuori terra. Sono altresì compresi due fabbricati di cui uno retrostante la parte abitativa ed un altro, compresi i due silos, retrostanti il corpo di fabbrica posto a nord est della corte. Molti degli edifici presentano parte delle coperture e delle murature perimetrali in evidente stato di decadimento. La cascina è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano come di seguito riepilogato:

IMMOBILE	Terreno/ Urbano	Classamento
1. FG. 636 MAPP. 9 sub. 1	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/2 cl.1; cons. 11,5 vani; S.C.: 341 mq; Ren.: € 534,53 (vedasi all. 2)
		Derivante da: scheda catastale del 22.2.1939 (vedasi all. 3)
2. FG. 636 MAPP. 9 sub. 2	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.1; cons. 7 vani; S.C.: 200 mq; Ren.: € 451,90 (vedasi all. 4)
		Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 5)
3. FG. 636 MAPP. 9 sub. 3	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 4 vani; S.C.: 84 mq; Ren.: € 308,87 (vedasi all. 6)
		Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 7)
4. FG. 636 MAPP. 9 sub. 4	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 3,5 vani; S.C.: 70 mq; Ren.: € 271,14 (vedasi all. 8)
		Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 9)
5. FG. 636 MAPP. 9 sub. 5	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 4,5 vani; S.C.: 84 mq; Ren.: € 348,61 (vedasi all. 10)
		Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 11)
6. FG. 636 MAPP. 9 sub. 6	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 3,5 vani; S.C.: 78 mq; Ren.: € 271,14 (vedasi all. 12)
		Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 13)
7. FG. 636 MAPP. 9 sub. 7	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. A/4 cl.2; cons. 5,5 vani; S.C.: 142 mq; Ren.: € 426,08 (vedasi all. 14)
		Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 15)
8. FG. 636 MAPP. 9 sub. 8	U	Via Vaiano Valle n.60 piano T-1; z.c. 3; Cat. D/7; Ren.: € 6.461 (vedasi all. 16)
		Derivante da: scheda catastale del 28.11.2017 (vedasi all. 17)

Coerenze in contorno da nord in senso orario: foglio 636, mappale 1, Via Vaiano Valle, mappale 17, mappale 16, mappale 15, mappale 14 e mapp.li 69 e 63 del foglio 634.

Il **fondo agricolo** è formato da diverse particelle appartenenti a mappali diversi, ma formante unico corpo di forma pressoché "rettangolare". L'appezzamento si caratterizza per l'ubicazione in cui è inserito infatti, lo stesso costeggia delle rogge, per una estensione complessiva di 344.790 mq.

Il conteso limitrofo risulta caratterizzato dall'inserimento di diverse cascine, ciò fa pensare ad un ambiente agricolo ben radicato che, successivamente venne inglobato dall'estensione della Città Milanese.

I terreni sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Milano come di seguito riepilogato:

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	DEDUZIONI	
634	14	Sem. Irriguo	1	I 15 C	I 2A
634	20	Sem. Irriguo	1	I 23 C	I 2A
636	1	Sem. Irriguo	1		I 2A
636	12	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	14	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	15	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	16	Sem. Irriguo	1	IO 13B	
636	17	Sem. Irriguo	1	IO 13B	
636	18	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	19	Bosco alto	U		
636	20	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	21	Bosco alto	U		
636	22	Bosco alto	U		
636	23	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	24	Seminativo	U		
636	24	Bosco alto	U		
636	25	Sem. Irriguo	1	IO 13B	
636	25	Prato marc.	1	IO 13B	
636	26	Sem. Irriguo	1	IO 13B	
636	26	Prato marc.	1	IO 13B	
636	32	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	32	Prato marc.	2	IO 13A	
636	33	Bosco alto	U		
636	34	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
636	35	Sem. Irriguo	1	IO 13B	
636	42	Sem. Irriguo	1	IO 13B	
636	42	Prato marc.	1	IO 13B	
637	4	Sem. Irriguo	1	IO 13B	
637	4	Prato marc.	1	IO 13B	
637	5	Sem. Irriguo	1	IO 13A	
637	6	Prato marc.	1	IO 13B	
637	8	Sem. Irriguo	1	IO13A	
637	9	Bosco alto	U		
639	6	Sem. Irriguo	2	IO 13B	
639	6	Prato marc.	1	IO 13B	

Nota Bene, per facilità di comprensione, NON sono stati riportati i beni soppressi al N.C.T. e riclassati al N.C.E.U. con tipo mappale n. 451423 del 18.10.2017 meglio identificati:

- Foglio 636 mappale 9 sub 1;
- Foglio 636 mappale 9 sub 2;
- Foglio 636 mappale 9 sub 3;
- Foglio 636 mappale 9 sub 4;
- Foglio 636 mappale 9 sub 5;
- Foglio 636 mappale 9 sub 6;
- Foglio 636 mappale 9 sub 7;
- Foglio 636 mappale 9 sub 8;

- Foglio 636 mappale 9 sub 9.

Coerenze in contorno da nord in senso orario: Foglio 634 mappale 12, foglio 634 mappale 15, foglio 634 mappali 16,13, 17, 63 e 18, via Vaiano Valle, foglio 636 mappale 4, foglio 637 mappali 10 e 2, foglio 637 mappali 2 e 1, foglio 658, via Vaiano Valle, foglio 637 mappale 7, foglio 636 mappali 36 e 37, foglio 636 mappale 31.

Altre informazioni

I periti (*paragrafo Verifica Urbanistica*) fanno presente quanto segue:

Per quanto gli immobili siano parte del territorio comunale di Milano, dal punto di vista urbanistico ricadono sotto le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato in 3.8.200 DGR 7/818 del 3.8.200 e pubblicato sul Bollettino R.L. n°39, 2° supplemento del 21.9.2000 (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica all. 22).

Nelle tavole planimetriche si evidenzia come la cascina è classificata come Nuclei rurali di interesse paesistico (all. disciplinato nelle N.T.A. all art. 26 e 38 (vedasi all. 24).

Inoltre, gli immobili sono soggetti a servitù aeroportuale ai sensi della legge 4.2.1963 n°58, poiché sono compresi nel cono 1:20 dell'Aeroporto di Linate (vedasi estratto documento vincoli ENAC, all. 25).

Altresì, sugli immobili ricade un vincolo paesaggistico istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°1350 del 28.3.19 84 (vedasi all. 26), ai sensi del punto III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L. n°42 del 22.1.2004.

Ai sensi dell'art. 59 del citato d.lgs. gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà di beni culturali sono denunciati al Ministero entro trenta giorni dalla stipula (ovvero dall'emissione del decreto di trasferimento), presso la Soprintendenza del luogo in cui si trovano i beni.

Pertanto, il decreto di trasferimento è sospensivamente condizionato al successivo esercizio della prelazione da parte della Pubblica Amministrazione ed è efficace solo se questa non esercita il suddetto diritto

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO. La cascina risulta dismessa.

PREZZO DELLA VENDITA:

LOTTO UNICO € 2.600.000,00 (due milioni seicentomila/00)

OFFERTA MINIMA € 1.950.000,00 (un milione novecento cinquantamila/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 5.000,00 (cinquemila/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 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;
 - 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;
 - 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. 4197/2012 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT49 A056 9620 7000 0000 8978 X80** 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.**

Causale per il versamento della cauzione: "Cauzione per il Sig./società..." (specificare il nominativo dell'offerente o la denominazione sociale senza limitarsi a copiare la causale indicata).

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 minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 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. 4197/2012 TRIBUNALE DI MILANO - codice IBAN: IT49 A056 9620 7000 0000 8978 X80**. 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: 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 sulla rivista "Ville e Casali";
3. 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](#);
4. affissione di un cartello VENDESI.

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/risultati_ricerca.page?tipo_bene=immobili) inserendo TRIBUNALE di Milano e dati della Procedura (4197/2012).

Milano, 09.10.2023

Professionista Delegato
Dott. Giuseppe Ragusa