

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare R.E. 387/21 – G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo
promossa da:
EXPODESIGN S.R.L.
contro
- debitrice esecutata –
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"
20 DICEMBRE 2023 ore 12
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Idamaria Chieffo in data 6 giugno 2023;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima agli atti dell'Arch. Rossana Bettera in data 5 aprile 2023;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **ASINCRONA** dei seguenti immobili siti in **Nerviano (MI) via XX Settembre n. 65.**

LOTTO UNICO

A. CAPANNONE PRODUTTIVO CON UFFICI E CORTILI

unità immobiliare così composta: a piano terra: cortile di accesso, tre uffici, disimpegno, servizi igienici, ampio locale produzione, deposito, spogliatoi, ripostiglio, locale caldaia, cortile retrostante; a piano primo: due archivi, corridoio, disimpegno e bagno, due scale di accesso; i detti piani sono collegati tra loro da scale interne di proprietà esclusiva e con annesse antistante e retrostante porzione di area nuda cortilizia pertinenziale di proprietà esclusiva a piano terreno.

Il tutto individuato al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 18, particella 491, piano T-1, cat. D/8; rendita € 7.054,00;**

Coerenze: da Nord-Ovest in senso orario: mappale 494, mappale 100, mappale 490.

B. TERRENO – ACCESSO CARRAIO E PARCHEGGI

Piccola porzione di terreno di natura non agricola e non edificabile distinta nel registro del catasto terreni del predetto Comune al **foglio 18, particella 486, qualità: BOSCO CEDUO; classe U; superficie: 01 are 20 ca; r.d. €0,25; r.a.: €0,04.**

Coerenze: da Nord-Ovest in senso orario: via XX Settembre, mappale 487, mappale 494, mappale 124.

C. TERRENO – ACCESSO CARRAIO E AIUOLE

Piccola porzione di terreno di natura non agricola e non edificabile distinta nel registro del catasto terreni del predetto Comune al **foglio 18, particella 494, qualità: seminativo irriguo; classe 2; superficie: 02 are 80 ca, r.d. € 1,94 ; r.a. €2,02.**

Coerenze; da Nord-Ovest in senso orario: mappale 486, mappale 495, mappale 491, mappale 493.

PROVENIENZA: atto di compravendita in data 2 dicembre 2009 al n. 169.767/28.027 di repertorio dal Notaio Giuseppe Garbagnati di Milano, e trascritto a Milano 2 - in data 17 dicembre 2009 ai nn. 172667/109746.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta **LIBERO** da persone (perizia pag. 6, *l'immobile appare in disuso*), ma non da cose.

Si segnala che con **INTEGRAZIONE DI PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 1 GIUGNO 2023** il perito designato Arch. Rossana Bettera ha indicato valutazione sommaria per la rimozione del tetto in **AMIANTO** con computo analitico dei costi di rimozione.

Si precisa che il documento "amianto" presentato dalla società debitrice è corretto e l'amianto è valutato **COMPATTO: non pericoloso né soggetto a bonifica** anche se è necessaria la rivalutazione in quanto risalente a più di 3 anni fa.

CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Nerviano come:

D1 - Aree per attività produttive di beni e servizi

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 9 – richiesta di accesso agli atti e copie estratte):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione delle opere relative a quanto in oggetto è stata iniziata in forza di Concessione Edilizia 51/86 rilasciata dal comune di Nerviano in data 05/06/1986 e successiva Autorizzazione Edilizia in variante rilasciata in data 26/11/1986 n. 13629/FR/fs di prot. Si riferiva inoltre che il Comune di Nerviano ha provveduto a rilasciare l'autorizzazione di agibilità in data 05/04/1989 n. 187/1986. L'atto di provenienza riporta inoltre che è stata presentata al comune di Nerviano D.I.A. in data 03/10/1996.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Nerviano accesso agli atti di fabbrica.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 51/1986 del 05/06/1986 riguardante la costruzione del fabbricato;

- Concessione edilizia n. 51/86 p.e. 187/86 riguardante varianti all'unità immobiliare in oggetto;

- Autorizzazione di agibilità in data 05/04/1989 n. 187/1986.

In merito alle successive pratiche il perito ha richiesto ai competenti uffici del comune di Nerviano accesso agli atti in merito alla D.I.A. menzionata nell'atto di provenienza.

Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- D.I.A. p.e. 146/96 del 03/10/1996 prot. 23624 riguardante la formazione di tettoia sul retro del capannone;

- D.I.A p.e. 147/96 del 03/10/1996 prot. 23625 riguardante opere interne;

- DIA n. 264/2013

- SCIA in variante alla precedente n. 84/2014

Conformità edilizia:

Lo stato di fatto corrisponde sostanzialmente alle ultime pratiche edilizie presentate, ma alcune partizioni interne differiscono dai tipi edilizi depositati in comune. Per questa ragione sarà necessario presentare una SCIA o una CILA in sanatoria. Chiaramente potranno essere sanate solo difformità conformi ai regolamenti. Non sarà invece possibile sanare destinazioni d'uso non consone, difformi dai tipi edilizi approvati o dalle volumetrie massime consentite. Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione economica del bene.

In merito all'agibilità

Il sottoscritto ha estratto copia dei seguenti certificato di agibilità:

- Agibilità in data 30/09/1988 (riferita all'intero fabbricato)

- Agibilità in data 05/04/1989 (riferita alla sola u.i in oggetto).

Conformità catastale

al confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si è riscontrata una difformità a piano primo nella distribuzione dei locali.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare oltre alla eventuale pratica edilizia come sopra esposto, scheda catastale aggiornata. Dei costi si terrà conto nella valutazione del bene.

Per la conformità urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla perizia redatta dall'Arch. Rossana Bettera in data 5 aprile 2023 e successiva integrazione della stessa in data 31 maggio 2023, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **20 DICEMBRE 2023 ore 12**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, dei beni immobili summenzionati, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, tramite la piattaforma <https://fallcoaste.it>,

2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Arch. Rossana Bettera in data 5 aprile 2023 che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

3. 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 al **prezzo di**

LOTTO UNICO

prezzo base euro 512.500,00 (cinquecentododocimilacinquecento/00);

offerta minima euro 384.375,00 (trecentottantaquattromilatrecentosettantacinque)

Rilancio minimo euro 5.000,00 (cinquemila/00)

4. L'udienza per l'apertura delle buste telematiche, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **20 DICEMBRE 2023 ore 12**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste. 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.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata **nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Rossana Bettera in data 5 aprile 2023 e successiva integrazione della stessa in data 31 maggio 2023, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

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 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì **valide le offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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

D) 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.

E) Entro le ore 13.00 del giorno 19 DICEMBRE 2023 (precedente a quello fissato per la gara) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) 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, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://fallcoaste.it>. Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "Portale delle Vendite Pubbliche".

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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.

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.

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 e dell'eventuale 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);

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 di vendita;

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'*International Organization for Standardization*. 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 alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non

più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo. **Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici** all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel **manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica** reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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.

Il bonifico per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a:

“ Proc. Esecutiva n. 387/2021 R.G.E.” IBAN: IT25K0344001613000000284900

con causale "*cauzione per offerta di acquisto, lotto unico*”

con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta, ovvero, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

H) Le buste telematiche saranno aperte in data **20 DICEMBRE 2023 ore 12,00**.

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), collegandosi tramite l'area riservata del sito <https://fallcoaste.it>, 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il

portale <https://fallcoaste.it>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

1) in caso di unica offerta:

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

2) 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 dall'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 sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

I) 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.

J) 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, ex art. 2 comma 7 DM 227/2015, 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo 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).

K) 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.

L) 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.

M) 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 supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica "ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO S.R.L." direttamente dal portale di quest'ultimo (ovvero al sito <https://fallcoaste.it>) ai seguenti recapiti:

- Telefono: [0444 346211](tel:0444346211)
- Email: aste@fallco.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario, professionista delegato nonché referente della procedura, **Avv. Giulia Orsola Minini**, ed il Gestore della vendita telematica **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dagli ausiliari della procedura. Sarà possibile visionare l'immobile solo **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "Prenota visita" presente all'interno di ogni annuncio.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

il professionista delegato procede ad effettuare la pubblicità, almeno **45 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: **EnteTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it** e nella sezione **Annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it**; ed ancora pubblicazione su **Repubblica Milano e Metro Milano**.
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su **Corriere Lombardia e Leggo**.
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

Milano, 5 ottobre 2023

Il professionista delegato
Avv. Giulia Minini