

AVV. ANDREA SILVIO PIROTTA
Patrocinante in Cassazione
20132 MILANO - Via Palmanova, 189
Cell. 349-5629227
avvandreapirotta@outlook.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.
1021/22

G.E. Dott.ssa Marianna Galioto

promossa da

Iqera Italia s.p.a. e per essa AMCO – Asset Management Company s.p.a.

con l'Avv. Giuseppe Ravasio

contro

- debitore esecutato -

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

*** * * ***

Il sottoscritto Avv. Andrea Silvio Pirotta, con studio in Milano, Via Palmanova 189, 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 Marianna Galioto in data 20 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. Monica Correggi del 26 aprile 2023;

AVVISA

che si procederà **in data 12 dicembre 2023 ore 14:00** alla **vendita senza incanto** con modalità **ASINCRONA TELEMATICA** dei seguenti immobili siti in:

**Trezzo sull'Adda (MI) Via
Guglielmo Marconi n. 15**

Casa unifamiliare disposta su tre piani (rialzato, sottotetto e seminterrato) di un locale più servizi, soppalco, terrazzo, taverna ed annesso cortile di pertinenza. Più precisamente l'unità immobiliare risulta così articolata: soggiorno, cucina e servizio igienico al piano rialzato, soppalco e terrazzo al piano sottotetto, taverna con camino, servizio igienico/lavanderia, ripostiglio e vano centrale termica al piano seminterrato. Il cortile, in parte indiviso dalle adiacenti proprietà, è adibito a passaggio comune ed in parte recintato è adibito a giardino. La casa ha accesso dalla Via Guglielmo Marconi attraverso cancello pedonale e carraio al civ. 15 e cortile di proprietà di terzi al mapp. 260 gravato da servitù di passo. Si rimanda alle planimetrie e alla Licenza edilizia n. 141/1963 per l'identificazione delle porzioni di cortile gravate da servitù di

passaggio comune. Attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune ai seguenti identificativi: **fg. 15 part. 261 sub. 701 z.c. /// – Cat. A/2 – Cl. 2 – cons. 3,5 vani – sup. cat. 69 mq - rendita € 253,06.**

Confini: a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa: dapprima ragione di terzi al mapp. 241 indi ragione di terzi ai mappali 262, 265 e 260 infine e, per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 241.

Provenienza: atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giampiero Fabiano Notaio in Capriate in data 1/04/1998 rep. nn. 23665/8572, registrato a Ponte S. Pietro il 27/04/1998 al n. 324 Serie 1v e trascritto a Milano 2^ in data 14/04/1998 ai nn. 27791/20256

Stato di occupazione: l'immobile sin dal sopralluogo del perito e del custode giudiziario per la stesura dell'elaborato peritale, risulta **LIBERO da stati opponibili all'aggiudicatario.**

Conformità catastale e urbanistica: l

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del settembre 1967. Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Trezzo sull'Adda in "Aree urbanizzate consolidate a destinazione residenziale – Tessuti a media trasformabilità ad alta densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non dal punto di vista edilizio (vedasi paragrafo 7.2). L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Trezzo sull'Adda: in merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, il perito precisa di aver: • presentato in data 27/03/2023 istanza di accesso agli atti di fabbrica; • ricevuto dal Comune di Trezzo sull'Adda in data 11/04/2023 copia dei fascicoli richiesti; • avuto, in data 19/04/2023, un accesso all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trezzo sull'Adda per la verifica di eventuali ulteriori pratiche edilizie presentate per l'immobile ed un confronto sulla tipologia di pratica di sanatoria che l'aggiudicatario dovrà istruire per la regolarizzazione delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo. Dalla documentazione visionata si evince che l'immobile pignorato è stato edificato in forza di: • Licenza di Costruzione rilasciata in data 9/08/1963 n. 141 prot. n. 5174 per la costruzione di una casa, a cui è seguito il rilascio del Certificato di abitabilità in data 2/09/1964. • Concessione Edilizia rilasciata in data 15/10/1998 n. 199/98 Prot. n. 4234 per rifacimento tetto e formazione nuovo terrazzo. Inizio lavori del 2/03/1999. Fascicolo privo di fine lavori e di pratica strutturale.

Conformità edilizia: al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme con quanto rappresentato nei disegni di progetto allegati alla Concessione Edilizia del 1998 ed alla pianta di progetto del piano seminterrato allegata alla Licenza del 1963 per: - una diversa distribuzione dei locali al piano rialzato che ha comportato la demolizione del tavolato divisorio tra soggiorno e camera al fine di creare un unico ambiente e l'ampliamento del servizio igienico; - la formazione di un soppalco di maggiore consistenza, ad una altezza differente (sotto trave pari a 2,20 m anziché 2,35 m) e accessibile da una scala posta in altra posizione rispetto al progetto ; - una maggiore superficie del terrazzo realizzato in copertura e la demolizione del tavolato che avrebbe dovuto

dividere il terrazzo fruibile dalla parte di sottotetto chiuso; - una maggiore dimensione del piano seminterrato in quanto la superficie occupata dal vano ripostiglio e dal servizio igienico non era rappresentata come superficie accessibile sul disegno di progetto della Licenza del 1963, unico disegno depositato in Comune del piano seminterrato in quanto il progetto del 1998 non rileva questo piano; - una difformità nel prospetto nord-est in quanto il disegno di progetto non rappresenta la finestra del piano seminterrato aperta nel servizio igienico. Situazione regolarizzabile con: - poiché l'altezza media del piano soppalco è inferiore a 2,10 m (min. 1,40 max 2,10) e la superficie è maggiore di 1/3 della superficie utile del locale, come richiesto dal Regolamento d'igiene, non è possibile regolarizzare la conformazione attuale del soppalco; l'aggiudicatario dovrà ripristinare pertanto lo stato assentito con la Concessione Edilizia del 1998 per garantire l'accesso al terrazzo; - le difformità interne possono essere sanate in quanto nel locale soggiorno sono garantiti i rapporti aeroilluminanti; tuttavia, deve essere modificato il servizio igienico al fine della formazione di un antibagno richiesto dal Regolamento d'igiene; - l'aumento della superficie fruibile del piano seminterrato e l'aumento della superficie del terrazzo non comportano difformità della sagoma dell'edificio e aumento di volume e, quali superfici accessorie, possono essere sanate. L'aggiudicatario dovrà, quindi, procedere dapprima al ripristino del soppalco come da progetto del 1998 e alla formazione dell'antibagno; quindi, con l'ausilio di un tecnico presentare pratica SCIA in sanatoria con cui si denunceranno le difformità interne, di prospetto e l'aumento delle superfici accessorie. Inoltre, a completamento della sanatoria dovrà essere presentata pratica di idoneità statica e Segnalazione Certificata di Agibilità. La tipologia di intervento e di pratica di sanatoria dovrà essere concordata e verificata con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune. Costi stimati:

- **opere di ripristino soppalco di accesso al terrazzo come da progetto e formazione antibagno:** € 10.000,00 - sanzione: € 3.900,00 così suddivisa: € 1.000,00 per opere interne + € 2.900,00 per varianti parziali; rientrando l'intervento edilizio nella tipologia della ristrutturazione edilizia eseguita in parziale difformità dal titolo abilitativo approvato, la sanzione pecuniaria per le opere in ampliamento sarà, presumibilmente, pari al doppio del costo di produzione L. 392/78 ed è stimata in circa € 2.900,00 con l'avvertenza che la stessa dovrà essere verificata e potrebbe essere integrata da eventuale conguaglio richiesto dal Comune a seguito dell'istruttoria della pratica di sanatoria; - onorario professionale: € 4.200,00 oltre contributo previdenziale ed IVA = € 5.400,00 in C.T., di cui: - pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 1.500,00 - pratica di idoneità statica: € 1.200,00 - pratica Segnalazione Certificata di Agibilità: € 1.500,00.

Conformità catastale Al sopralluogo l'abitazione risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 14/12/2010 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per la denuncia del locale lavanderia/servizio igienico quale ripostiglio; tuttavia, dopo le opere di ripristino sopra descritte dovrà essere presentata nuova scheda per aggiornamento distribuzione interna (pratica Docfa). Costi stimati: € 50,00 diritti catastali + onorario professionale di € 800,00 oltre contributo previdenziale ed IVA per un totale di € 1.100,00 in C.T. TOTALE COSTI EDILIZI E CATASTALI: € 20.400,00.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Monica Correggi del 26 aprile 2023, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **12 dicembre 2023 ore 14:00**, 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** tramite il gestore Edicom Finance S.r.l. **che opererà mediante la piattaforma www.doauction.it** 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.
2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Arch. Monica Correggi del 26 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 base di euro 104.000,00** (centoquattromila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 78.000,00** (settantottomila/00) con rilancio minimo di euro 2.000,00 (duemila/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 **12 dicembre 2023 ore 14:00**, innanzi al professionista delegato Avv. Andrea Silvio Pirotta, 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) 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.

B) Per il lotto oggetto di vendita il prezzo base per le offerte è fissato in euro 104.000,00 (centoquattromila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 78.000,00 (settantottomila/00) con rilancio minimo di euro 2.000,00 (duemila/00);

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri, unitamente alle spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (oltre accessori di legge) **saranno a carico dell'aggiudicatario.**

D) **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.

E) 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.

F) Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

G) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.doauction.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**".

F) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13.00 del giorno 11 dicembre 2023** a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 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):

- **i dati identificativi dell’offerente**, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale della partita IVA. 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.

- **l’ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;

- **l’anno e il numero di ruolo generale** della procedura;

- una sommaria descrizione del bene per come indicata nel presente avviso di vendita (es. dati catastali);

- **indicazione del referente della procedura**, che coincide con il professionista delegato;

- **data e l’ora fissata** per l’inizio delle operazioni di vendita;

- **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);

- **importo versato a titolo di cauzione**;

- **il codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera 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);

- **indirizzo della casella di posta elettronica certificata** utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

- **il recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;

- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Milano, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- **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;

- **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;

- **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;

- **se l'offerta è presentata da avvocato**, copia 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) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **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) 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.

H) Il bonifico per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente alla "**Proc. Esecutiva n. 1021/2022 R.G.E.**" (**IBAN: IT17S0200801625000106750473**) 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.

L) 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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

M) Le buste telematiche saranno aperte il **12 dicembre 2023 ore 14:00**. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura (ex art. 20 primo comma DM 32/2015), collegandosi tramite l'area riservata del sito www.doauction.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.

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.

N) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.doauction.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.

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.

- Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione** da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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.

3) 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.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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.

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.

Il sottoscritto professionista delegato avrà cura di fissare in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo. L'aggiudicazione avrà luogo **entro il giorno successivo al termine della gara.**

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.

N) 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.

O) 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato); nello stesso termine e con le medesime modalità **l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali**, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista)

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).

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

P) 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.

Q) 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 "EDICOM FINANCE S.r.l." direttamente dal portale di quest'ultimo (ovvero al sito www.doauction.it) ai seguenti recapiti:

telefono 0415369911

email: info@doauction.com

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30, il venerdì fino alle 17:30.

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 AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Andrea Silvio Pirotta**.

Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile 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: EntieTribunali.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.net; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, 2 ottobre 2023

Il professionista delegato
Avv. Andrea Silvio Pirotta