

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

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare R.E. 1030/22 – G.E. Dott.ssa Laura Cesira Stella
promossa da
Condominio Via Masotto 27 Milano
contro
- debitori esecutati –
(*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 n. 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 Laura Cesira Stella in data 20 settembre 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' Ing. Claudio Stefanati in data 20 giugno 2023;

AVVISA

che in data **14 MARZO 2024 ore 14:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità ASINCRONA telematica** del seguente immobile sito in

LOTTO UNICO

MILANO (MI) VIA MASOTTO 27

appartamento ad uso abitazione ubicato al piano terzo del fabbricato ad uso residenziale, che si affaccia direttamente sulla via pubblica Masotto, e che si erge per sette piani fuori terra oltre a un piano entroterra, composto da un ingresso comunicante con un ampio locale ad uso soggiorno dotato di angolo cottura, un disimpegno interno dal quale si accede ad un bagno cieco, un secondo bagno finestrato dotato di balcone a livello e con annesso vano adibito a lavatoio, e tre camere da letto, oltre a cantina pertinenziale ubicata al piano interrato e vano di solaio pertinenziale ubicato nel sottotetto al piano settimo.

Il tutto individuato al catasto fabbricati di detto Comune al **foglio 358, particella 151, subalterno 501 dati classamento: categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 116 m2, totale escluse aree scoperte: 116 m2, rendita catastale Euro 1.120,71. Indirizzo: via Umberto Masotto n. 27, Piano 3 – 7 – S1;**

Coerenze in contorno da nord in senso orario: - dell'appartamento: cortile comune, enti comuni, altra unità immobiliare, via Masotto e proprietà di terzi al mappale 150; - della cantina: cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune e ancora altra

unità immobiliare; - del solaio del sottotetto: enti comuni, altra unità immobiliare, via Masotto, e ancora altra unità immobiliare.

PROVENIENZA: In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Luciano Quaggia di Milano, in data 31/10/2019, repertorio n. 258618/67083, trascritto a Milano 1 in data 08/11/2019 ai nn. 83636/56884.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile sin dal sopralluogo del perito e del custode giudiziario per la stesura dell'elaborato peritale, risulta occupato dai debitori, e **quindi LIBERO da stati opponibili all'aggiudicatario**. Si precisa che, in attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c., la liberazione dell'immobile da persone e beni eventualmente ivi presenti, avverrà ai sensi dell'art. 560 sesto comma c.p.c. su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a cura del custode giudiziario Avv. Andrea Silvio Pirotta, successivamente all'emissione da parte del Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento degli immobili, come da provvedimento agli atti della procedura emesso dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

PRATICHE EDILIZIE

Pratiche edilizie - LICENZA PER OPERE EDILIZIE del 23/09/1949, atti 114047/19020/49 al n. 27 di via Masotto Pratiche reperite presso il Comune di Milano - ART. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentato in data 14/03/1994 con n. 632, protocollo 00799908.400 del 15/03/1994, per opere di fusione di due unità - ART. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentato in data 19/04/1994 con n. 941, protocollo 0116399.400 del 21/04/1994: - spostamenti e modifiche di alcune tramezzature interne (ridistribuzione) - rifacimento impianto elettrico internamente all'unità abitativa; - rifacimento impianto sanitario (alimentaz. e scarichi) dell'u.a.; - rifacimento pavimenti e rivestimenti. Si segnala che, con riferimento alle suddette pratiche edilizie di cui all'art. 26 - L. 28/02/1985 n. 47, non si è riscontrato, in base a quanto fornito dall'ufficio tecnico della Zona 3 del Comune di Milano, presso il cui archivio sono state reperite le suddette pratiche, la presentazione delle rispettive "fine lavori". - CILA del 10/07/2019 - P.G. 0308131/2019 con Fine Lavori del 15/09/2019 - P.G. 0408569/2019 Allegato n. 8 - CILA del 11/10/2019 - Progr. 35510/2019 - PG 453631/2019 .

- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 03/02/2020 PG 62633/2020 della CILA del 11/10/2019 - Progr. 35510/2019.

- LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 463 del 06/05/1950, Atti n. 214169 P.G. , N. 43867 Rip. Edil. Priv./49, con decorrenza dal 03/04/1950. Allegato n. 7 Si segnala che il tecnico che ha predisposto e firmato la Certificazione di Idoneità Statica (CIS), ovvero l'Arch. De Luca Emanuele, ha evidenziato nella CIS, che il fabbricato, di cui fa parte l'unità pignorata, non risulta dotato del certificato di abitabilità ai sensi del R.D. 1265/34 e dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/01 Testo Unico edilizia, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS (allegato 17), che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie come l'intervento sull'impalcato del piano settimo (sottotetto), intervento dichiarato con pratica n. PG 407056/2004 presso il Comune di Milano, e che ha comportato la demolizione di un'area ridotta di impalcato del piano sottotetto, avendo così un'area di un locale al sesto piano a doppia altezza. Pertanto non

risultando agli atti l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio di cui è parte l'unità pignorata, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS, ovvero certificazione idoneità statica, che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Conformità edilizia. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in forza di LICENZA PER OPERE EDILIZIE del 23/09/1949, atti 114047/19020/49 con LICENZA DI OCCUPAZIONE N. 463 del 06/05/1950, Atti n. 214169 P.G. , N. 43867 Rip. Edil. Priv./49 Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde al disegno di progetto dell'ultima CILA depositata in data 11/10/2019 - Progr. 35510/2019 - PG 453631/2019 Si segnala che il tecnico che ha predisposto e firmato la Certificazione di Idoneità Statica (CIS), ovvero l'Arch. De Luca Emanuele, ha evidenziato nella CIS, che il fabbricato, di cui fa parte l'unità pignorata, non risulta dotato del certificato di abitabilità ai sensi del R.D. 1265/34 e dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/01 Testo Unico edilizia, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS (allegato 17), che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie come l'intervento sull'impalcato del piano settimo (sottotetto), intervento dichiarato con pratica n. PG 407056/2004 presso il Comune di Milano, e che ha comportato la demolizione di un'area ridotta di impalcato del piano sottotetto, avendo così un'area di un locale al sesto piano a doppia altezza. Pertanto non risultando agli atti l'autorizzazione definitiva di agibilità dell'intero edificio di cui è parte l'unità pignorata, in considerazione anche del fatto, come segnalato nella CIS, ovvero certificazione idoneità statica (allegato 17), che il fabbricato è stato oggetto di opere realizzate successivamente alle originarie, è fondamentale, a parere dello scrivente, che il Condominio, tramite il suo Amministratore che lo rappresenta, si attivi per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità fornendo a quest'ultimo la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative; la spesa per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini. Costi stimati: € **1.500,00** con riferimento all'unità pignorata. Si segnala che i costi sopra stimati per il rilascio del certificato di Agibilità devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano; si evidenzia che alla domanda per richiedere al Comune il rilascio del certificato di Agibilità dovrà essere allegata la necessaria documentazione tecnica, secondo le vigenti normative, come, ad esempio, le dichiarazioni di conformità degli impianti anche comuni e di cui è difficile la quantificazione del costo in ragione anche degli eventuali adeguamenti degli stessi alle vigenti normative; la spesa totale per l'ottenimento del rilascio del certificato di Agibilità andrà ripartita sui singoli Condomini.

Conformità catastale Al sopralluogo l'appartamento corrisponde in generale alla planimetria catastale in atti ad eccezione delle seguenti difformità: - le altezze interne misurate dei locali dell'appartamento variano da 2,88 m circa a 2,91 m circa

contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari cioè a 2,95 m - l'altezza interna misurata della cantina corrisponde a 2,04 m circa contrariamente alla altezza interna indicata sulla planimetria catastale pari cioè a 2,20 m; - la cantina è stata indicata erroneamente sulla planimetria catastale come "solaio" - con riferimento al solaio del sottotetto non è stato indicato sulla planimetria catastale il lucernario. In merito alle suddette difformità si consiglia di aggiornare la planimetria catastale per migliore identificazione grafica. Le difformità sono regolarizzabili come segue: aggiornamento della planimetria catastale per migliore identificazione grafica
Costi stimati: € 500,00.

Per la conformità urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Claudio Stefanati in data 20 giugno 2023, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **14 MARZO 2024 ore 14**, 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'Ing. Claudio Stefanati in data 20 giugno 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 360.000,00 (trecentosessantamila/00);

offerta minima euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00);

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 14 MARZO 2024 ore 14, 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) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Claudio Stefanati in data 20 giugno 2023, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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 13 MARZO 2024 (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 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);
- 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 minorenni 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 $\frac{1}{4}$ 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.

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

" Proc. Esecutiva n. 1030/2022 R.G.E." IBAN: IT07E0200801625000106917843 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 14 MARZO 2024 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 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:

3) 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.

K) Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) 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).

M) 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.

N) 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.

O) 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.

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.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, 17 dicembre 2023

Il professionista delegato

Avv. Andrea Silvio Pirotta