

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva R.G.E. 481/22 – G.E. Dott.ssa Laura Cesira Stella  
Promossa da  
Maior SPV s.r.l.  
contro  
- debitorie esecutato –  
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"

23 APRILE 2024 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 degli immobili 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 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. Antonio Papaccio in data 28 marzo 2023;
- vista la diserzione all'asta del 31 ottobre 2023;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **ASINCRONA** dei seguenti immobili siti in

TRUCCAZZANO (MI)  
FRAZ. ALBIGNANO, VIA ALZAIA n. 14/15  
LOTTO UNICO

casa unifamiliare indipendente posta al piano terra, con annessa area pertinenziale e cantina al piano interrato. In corpo distaccato un locale di deposito al piano interrato ed un ripostiglio e un box al piano terra.

**Abitazione di tipo popolare:** fg. 5, part. 172, sub. 701, cat. A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq 120, rendita euro 228,27;

**Locale di deposito:** fg. 5, part. 172, sub. 703, cat. C/2, classe 4, consistenza 60 mq, sup. catastale mq 96, rendita euro 167,33;

**Autorimessa (box):** fg. 5, part. 172, sub. 702, cat. C/6, classe 2, consistenza 11 mq, sup. catastale mq 15, rendita euro 34,09;

Coerenze in un sol corpo da nord: particella 38, particella 223, particella 225, Via Alzaia.

**PROVENIENZA:** atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Valerio Chianese in data 06/09/1999, rep n. 68894/15417 trascritto a Milano 2 in data 15/09/1999 ai numeri 59850/87523.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile risulta LIBERO da stati opponibili all'aggiudicatario in quanto l'abitazione è abitata dal debitore esecutato e il locale deposito da un terzo senza titolo.

#### CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

Per la conformità urbanistica, edilizia e catastale si rimanda alla perizia redatta dall'Arch. Antonio Papaccio in data 28 marzo 2023 che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato, di cui sono parte i beni in oggetto, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Truccazzano in Ambito residenziale consolidato B1.

Indici e prescrizioni: If mc/mq 2,00 o pari all'esistente Rc 50% Hmax Limitatamente alla frazione di Albignano l'altezza massima è di m10,50 o pari all'esistente Interventi ammissibili: Ristrutturazione: ammessa solo con piano organico di intervento e parere favorevole della commissione per il paesaggio.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Parco d'Adda Nord.

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Truccazzano (MI):**

Nulla osta del 27/07/1957 prot. 662 per costruire una casetta di abitazione;

Nulla osta del 2/11/1963, prot. 3783 per costruire un vano di capannone per deposito Macchinari;

Nulla osta del 08/09/1966, prot. 3139 per costruzione di parte di recinzione su terreno di proprietà;

Licenza di costruzione del 13/12/1970, prot. 3295 per costruzione di un bagno e un cuoci vivande nella casetta;

Autorizzazione del 21/03/1986, prot. 982, per la costruzione di un wc nel magazzino (previa costruzione di antibagno);

Denuncia di inizio attività per intervento edilizio del 21/06/1999, prot. 7043, per modifiche interne;

Autorizzazione edilizia del 1/12/1999, prot. 12753, per lavori di completamento della recinzione;

Agibilità non rinvenuta nelle pratiche edilizie.

**Conformità edilizia del bene:**

La casa unifamiliare indipendente, composta da quattro locali al piano rialzato ed una cantina con bagno al piano seminterrato, viene costruita con licenza edilizia rilasciata dal comune di Truccazzano nel 1957, nelle tavole di progetto allegata alla licenza edilizia, la sagoma della casa è indicata essere di mt 8,70 x 8,85 (cfr tavole della licenza del 1957). Successivamente nel 1970, in forza di licenza edilizia, la casa unifamiliare viene ampliata per metri 2,30 X 8,60 con la costruzione di un bagno e di un cuoci vivande ed il perimetro esterno

viene indicato sulle tavole di progetto essere pari a mt 10,80 x 8,60 (anziché mt 8,85 come indicato nella licenza del '57). Nella Dia del 21/06/1999, con la quale si effettuano solo modifiche di tavolato ed una nuova distribuzione interna della casa al piano terra, il perimetro esistente viene indicato nelle tavole allegate alla DIA come pari a metri 11,20 x 8,90. Si segnala inoltre, che il completamento della recinzione dell'intero lotto, autorizzata nel 1999, nello stato di fatto è stata realizzata solo parzialmente.

Nello stato di fatto il CTU ha rilevato che la casa ha una sagoma esterna di metri 11,10 x 8,95, quindi l'abuso consisterebbe, rispetto a quanto indicato nella licenza edilizia del 1970, in una differenza di 30 cm per la lunghezza e di 35 cm per la larghezza. La distribuzione interna della casa è conforme alla DIA del 21/06/1999. Nel piano cantina le difformità rinvenute consistono nella costruzione di un ripostiglio senza autorizzazione edilizia e nella mancata costruzione di un antibagno nel bagno. Il vano di capannone viene costruito in forza di nulla osta edilizio rilasciato dal comune di Truccazzano nel 1963, nelle tavole di progetto approvate, viene riportato un perimetro esterno di 5,25 x 12,00 metri ed un'altezza interna di metri 3,20. Con autorizzazione edilizia del 21/03/1986, viene autorizzata la costruzione di un bagno interno al capannone con vincolo di realizzarlo con l'antibagno. Nelle tavole depositate presso gli uffici comunali, per ottenere il nullaosta alla costruzione del bagno, il capannone viene rappresentato graficamente con un perimetro di mt 12,00 x 6,85 (in luogo dei metri 5,25 indicati nelle tavole del nullaosta del 1963) e con un'altezza di metri 3,50. Nelle tavole dell'esistente allegate alla richiesta di nullaosta del 1986, sul lato nord del capannone, vengono inoltre rappresentati anche un box ed un deposito definito catastalmente pollaio, con una sagoma totale di 2,90 x 8,80 metri. Infine, il prospetto est del deposito esistente viene rappresentato con tre finestre in luogo delle due autorizzate nel 1963, mentre le due finestre già autorizzate su via Alzaia non vengono più rappresentate, in quanto non realizzate. Nello stato di fatto lo scrivente ha rilevato che il vano di deposito ha una sagoma esterna di 15,00 x 6,90 metri per un'altezza di metri 3,50 e di metri 1,90 x 2,90. L'altezza massima al colmo è inoltre di metri 5,00 e, internamente al deposito, è presente un locale realizzato abusivamente ed un bagno che, sebbene regolarmente autorizzato, è privo del prescritto antibagno. Nel prospetto sud del vano deposito, sono presenti quattro finestre in luogo delle due autorizzate e una finestra nel locale deposito o pollaio abusivo, mentre nel prospetto nord, sempre del pollaio e del box, sono presenti due finestre anch'esse abusive.

Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio per il box, per il pollaio e per la modifica di sagoma del vano deposito (15,00 x 6,90) e per le finestre in eccesso alle due autorizzate nel 1963, tutte queste devono essere considerate opere abusive.

In merito agli abusi rinvenuti e alla loro sanabilità si evidenzia quanto segue:

dalla consultazione nel geo portale della Regione Lombardia delle ortofoto storiche dell'anno 1975, si è accertato che gli abusi relativi alla sagoma e all'aumento di superficie per la casa unifamiliare, per il vano deposito, per il box e per il pollaio sono già presenti a quella data e quindi sono antecedenti alla costituzione del vincolo del parco d'Adda, istituito dal piano regionale delle aree protette, LR 96/1983 del 30/11/1983.

Dal colloquio intercorso con l'istruttore urbanistico del parco d'Adda con riguardo alla situazione abusiva del bene e al vincolo esistente del parco, appurato che gli abusi sono antecedenti al vincolo, è possibile depositare presso il parco d'Adda, per mezzo di un tecnico abilitato un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica postuma ai sensi dell'art. 167 del D.L. 22/01/2004 n. 42, allegando le ortofoto o altra documentazione che ne attesti la preesistenza all'istituzione del vincolo, il rilascio dell'istanza non è soggetta al pagamento di sanzioni.

Successivamente si dovrà depositare presso gli uffici comunali di Truccazzano, per mezzo di un tecnico abilitato, una pratica per il rilascio di una sanatoria per gli abusi rilevati. La sanatoria comunale prevede una sanzione non inferiore ad € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita per eventuali incrementi di valore dell'immobile in conseguenza dell'abuso. Il CTU ha inoltre stimato che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione (computati al doppio in quanto relativi ad un abuso) da versare al comune di Truccazzano per la superficie abusiva realizzata possa essere pari ad € 15.000,00 c.a., oltre alle competenze del tecnico da incaricare per la pratica di sanatoria che si stimano pari ad € 5.000,00. La superficie abusiva del vano capannone, pollaio e box, non potrà essere sanata per intero in quanto il rapporto di copertura massimo consentito per il lotto è pari al 50% della superficie, la superficie in eccesso di 8,00 mq circa, dovrà essere demolita. Gli abusi realizzati per il vano di capannone, box e pollaio, possono essere regolarizzati ai fini conformità edilizia, anche con la loro demolizione, ripristinando lo stato di fatto autorizzato con la licenza edilizia del 1963, in questo caso non si dovranno versare gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione. Il CTU non è in grado di quantificarne i costi in quanto andrebbe redatto un apposito capitolato, ma ritiene che possano quanto meno equipararsi a quelli della sanatoria. Questi costi dovranno essere tenuti in considerazione dall'acquirente del bene, nel caso di un remoto ma possibile diniego della sanatoria da parte del comune di Truccazzano.

Si segnala infine che il tetto del vano capannone è composto da lastre in cemento che da un esame visivo sembra siano di amianto e, in assenza di un esame di laboratorio che possa definirlo con certezza, lo scrivente lo considera tale e pertanto l'acquirente del bene dovrà in sede di ristrutturazione attivarsi per il trattamento e smaltimento dell'amianto; nel box sono depositate alcune macerie in cemento che sembrano anch'esse in cemento amianto. Nell'attribuzione del valore di mercato si terrà conto che il bene dovrà essere oggetto di ristrutturazione e di bonifica da amianto ed inoltre si considererà ai fini prudenziali un importo a decurtazione del valore così determinato non inferiore ad € 7.000,00.

Conformità catastale:

dopo la sanatoria, le planimetrie catastali andranno aggiornate allo stato di fatto, per mezzo di un tecnico abilitato, con costi stimati in euro 2000,00.

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **23 APRILE 2024 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. Antonio Papaccio in data 28 marzo 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 116.000,00;

offerta minima euro 87.000,00

Rilancio minimo euro 2.000,00

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 **23 APRILE 2024 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. Antonio Papaccio in data 28 marzo 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  $\frac{1}{4}$**  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 22 aprile 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](mailto: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 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 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. 481/2022 R.G.E.” IBAN: IT54K0344001613000000277200**  
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 **23 APRILE 2024 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 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 <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.

l) 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](mailto: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 AVVALERSI 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: **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](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); 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, 9 gennaio 2024

Il professionista delegato  
Avv. Giulia Minini