

AVVOCATO  
Giovanni Recalcati  
Piazzetta Pattari n.1/3 - 20122 Milano  
Tel. 0258314874 -Fax 0258315424  
e-mail: avvrecalcati@legalproceeding.it  
PEC: giovanni.recalcati@milano.pecavvocati.it

## TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - Esecuzione n.1081/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr.ssa Laura Cesira Stella**

Delegato alla vendita e Custode: **Avv. Giovanni Recalcati**

Gestore della vendita telematica: **NOTARTEL S.p.A.**

\*\*\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA

### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Nella procedura di espropriazione promossa da:

**Aurelia SPV s.r.l.**, con sede in Roma – codice fiscale 15502861006

contro

**Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art. 174 9° comma**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Giovanni Recalcati, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe in forza di ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 21.09.2023

### AVVISA

che è stata fissata la vendita **senza incanto con modalità telematica asincrona** ai sensi dell'art.2 comma I° lettera h) del D.M. n.32/2015 per il giorno:

**19 Luglio 2024 alle ore 16**

dei beni immobili siti in Comune di Trezzo sull'Adda (MI) – tra la via Carcassola, piazza Omodei, via Sala, strada comunale detta “Sentiero e strada comunale “Alzaia”, in calce specificati e analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Ing. Alberto Mariani e allegata al fascicolo della esecuzione, perizia che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò

che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, alle seguenti modalità e condizioni.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Trezzo sull'Adda (MI) – tra la via Carcassola, piazza Omodei, via Sala, strada comunale detta “Sentiero e strada comunale “Alzaia”, compendio immobiliare costituito dalla “Villa Cavenago, Marocco, Colombo” con annesso parco e corpi di fabbrica in corpo staccato, comprensivi di un negozio, uffici, abitazioni, magazzini, locali tecnici, il tutto composto da:

**A)** un corpo principale costituito da una villa della prima metà del 1800 su tre piani fuori terra: locale tecnico al piano interrato, piano terra, piano primo, ammezzato, piano secondo, con grandi saloni affrescati, sale da pranzo e locali di servizio per meeting e cerimonie, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 13, particella 843, subalterno 701 (ex 3), Via Carcassola Giuseppe n.3, piano T-1-2, categoria A/1, classe 3, consistenza 51 vani, superficie catastale totale mq.1761 – R.C. € 6.584,83=

- foglio 13, particella 843, subalterno 13, Piazza Omodei Carlo n.3, piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq.197 – R.C. € 805,67=

**B)** un corpo (ex fienili) affacciantesi su Piazza Omodei costituito da un negozio, un'unità a destinazione commerciale, una unità abitativa, cinque unità uso ufficio, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 13, particella 843, subalterno 4, Piazza Omodei Carlo n.1-2, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani superficie catastale totale mq.142 – R.C. € 604,25=

- foglio 13, particella 843, subalterno 5, Via Carcassola Giuseppe n.3, piano T-1-2, categoria D/8 - R.C. € 3.322,00=

- foglio 13, particella 843, subalterno 702 (ex 6-7-8), Piazza Omodei Carlo n.5, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza 181 mq., superficie catastale totale mq.199 – R.C. € 6.216,33=

- foglio 13, particella 843, subalterno 10, Via Carcassola Giuseppe n.3, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq.68 – R.C. € 914,13=

- foglio 13, particella 843, subalterno 11, Via Carcassola Giuseppe n.3, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq.73 – R.C. € 914,13=

- foglio 13, particella 843, subalterno 12, Via Carcassola Giuseppe n.3, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.105 – R.C. € 1.371,19=

- foglio 13, particella 843, subalterno 14, Via Carcassola Giuseppe n.3, piano 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.95 – R.C. € 1.371,19=

- foglio 13, particella 843, subalterno 15, Via Carcassola Giuseppe n.3, piano 2, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq.116 – R.C. € 1.675,90=

**C)** piccola costruzione a pianta esagonale disposta su un piano fuori terra a doppia altezza, utilizzata come magazzino, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 13, particella 843, subalterno 9, Via Carcassola Giuseppe n.5, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 18 mq., superficie catastale totale mq.28 – R.C. € 57,64=

**D)** un corpo costituito da costruzione con suddivisioni interne e sottoparco, utilizzata come ufficio (ex limonaia), il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 13, particella 844, subalterno 3, Via Carcassola Giuseppe n.5, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale mq.223 – R.C. € 956,74=

E) un corpo affacciantesi su Via Carcassola costituito da unità abitative, magazzini e locali tecnici, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- foglio 13, particella 844, subalterno 4, Via Carcassola Giuseppe n.11 piano T, categoria D/1 – R.C. € 66,00=
- foglio 13, particella 844, subalterno 5, Via Carcassola Giuseppe n.5 piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 57 mq., superficie catastale totale mq.65 – R.C. € 182,52=
- foglio 13, particella 844, subalterno 6, Via Carcassola Giuseppe n.11, piano T, categoria D/1 – R.C. € 36,00=
- foglio 13, particella 844, subalterno 7, Via Carcassola Giuseppe n.5, piano T, categoria D/1 – R.C. € 66,00=
- foglio 13, particella 844, subalterno 8, Via Carcassola Giuseppe n.5, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq., superficie catastale totale mq.46 – R.C. € 118,48=
- foglio 13, particella 844, subalterno 9, Via Carcassola Giuseppe n.5, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq., superficie catastale totale mq.31 – R.C. € 76,85=
- foglio 13, particella 844, subalterno 10, Via Carcassola Giuseppe n.11, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq.83 – R.C. € 352,48=
- foglio 13, particella 844, subalterno 11, Via Carcassola Giuseppe n.13, piano T-1, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq.103 – R.C. € 453,19=
- foglio 13, particella 844, subalterno 12, Via Carcassola Giuseppe n.13, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq.47 – R.C. € 201,42=
- foglio 13, particella 844, subalterno 13, Via Carcassola Giuseppe n.13, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq.72 – R.C. € 302,13=

- foglio 13, particella 844, subalterno 14, Via Carcassola Giuseppe n.13, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq.72 – R.C. € 302,13=
- foglio 13, particella 844, subalterno 15, Via Carcassola Giuseppe snc, piano S1, categoria C/2, classe 3, consistenza 324 mq., superficie catastale totale mq.355 – R.C. € 1.037,46=
- foglio 13, particella 845, Via Carcassola Giuseppe n.5, piano S1, categoria D/1 – R.C. € 648,00=.

Nonché censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- foglio 13, particella 1, qualità incolto/produttivo, classe 1, superficie are 6 ca 80, reddito domenicale € 0,21=, reddito agrario € 0,07=
- foglio 13, particella 127, qualità prato, classe U, superficie ha 1 are 53 ca 81, reddito domenicale € 67,52=, reddito agrario € 79,44=
- foglio 13, particella 264, qualità semin./arbor., classe U, superficie are 74 ca 40, reddito domenicale € 48,03=, reddito agrario € 46,11=
- foglio 13, particella 265, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie ha 1 are 34 ca 50, reddito domenicale € 27,79=, reddito agrario € 4,17=
- foglio 13, particella 380, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 1 are 29 ca 70, reddito domenicale € 83,73=, reddito agrario € 80,38=

Confini da Nord-Ovest in senso orario in un sol corpo: via A. Sala, strada comunale detta “Il Sentiero”, strada comunale Alzaia, beni di terzi al foglio 15, strada comunale dei Molini, beni ai mappali 550-548-546-547-546-580-518-517, ancora 518-512-503-639-499, la via Carcassola e infine Piazza Carlo Omodei.

#### **Si precisa che**

- sono vigenti n.11 contratti di locazione, di cui n.11 opponibili alla procedura, che non riguardano il corpo A), ma i seguenti subalterni:
  - 1) foglio 13, particella 843, subalterno 702, (6+6) con seconda scadenza al 30.11.2029 al canone annuo di € 25.000,00= (negoziato)

- 2) foglio 13, particella 843, subalterno 5 (parte), (6+6) con seconda scadenza al 31.01.2029 al canone annuo di € 4.560,00=
- 3) foglio 13, particella 843, subalterno 5 (parte), con prima scadenza al 31.05.2027 (6+6) al canone annuo di € 21.600,00=
- 4) foglio 13, particella 843, subalterno 11, (6+6) con seconda scadenza al 31.12.2027 al canone annuo di € 6.600,00=
- 5) foglio 13, particella 843, subalterno 12, (6+6) con seconda scadenza al 31.08.2026 al canone annuo di € 6.600,00=
- 6) foglio 13, particella 843, subalterno 14, (6+6) con seconda scadenza al 31.01.2025 al canone annuo di € 5.400,00=
- 7) foglio 13, particella 844, subalterno 11, (4+4 abitativo) con prima scadenza al 30.09.2026 al canone annuo di € 7.800,00=
- 8) foglio 13, particella 844, subalterno 12, (4+4 abitativo) con prima scadenza al 14.03.2026 al canone annuo di € 4.800,00=
- 9) foglio 13, particella 844, subalterno 3, (6+6) con seconda scadenza al 30.04.2027 al canone annuo di € 18.000,00=
- 10) foglio 13, particella 844, subalterno 14, non opponibile alla procedura al canone annuo di € 6.600,00=
- 11) foglio 13, particella 844, subalterno 13, (4+4 abitativo) con seconda scadenza al 11.04.2027 al canone annuo di € 6.600,00=

\*\*\*\*\*

Tutta l'area del compendio immobiliare è un bene di interesse artistico e storico, per cui valgono le disposizioni di cui al D.L. 22.01.2004 n.42, in forza delle quali l'acquirente deve effettuare denuncia entro trenta giorni al soprintendente della **Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano**, con le indicazioni previste dall'art.59 del predetto D.L.. Il Ministero o, nel caso previsto dall'art.62 3° comma, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione il compendio immobiliare aggiudicato al medesimo prezzo stabilito nel decreto di trasferimento.

La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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) La vendita avrà luogo in lotto unico.

Il prezzo base ulteriormente ribassato è di **Euro 3.400.000,00= (tre milioquattrocentomila)** e saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi fino a **Euro 2.550.000,00= (duemilionicinquecentocinquantomila)**, mentre la misura minima delle offerte in aumento in caso di gara a partire dall'offerta più alta è di **Euro 5.000,00= (cinquemila)**.

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 18.07.2024 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 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 1° 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 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 nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusi-

vamente 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 di seguito indicato:

**“Procedura Esecutiva n.1081/2022 R.G.E.”**

**codice IBAN: IT88T0303201600010000813843**

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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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

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

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato 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 con modalità telematica 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.

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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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 D.M. n.32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**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.

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 aggiudicazione 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, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, e non potrà essere prorogato.

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

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.

Milano, 10 Maggio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Giovanni Recalcati

