

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N° 1
20121 - MILANO
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97
EMAIL: AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 993/2017

promossa da
ARAGORN NPL 2018 S.R.L.

contro

- debitore esecutato -

(Indicazione omissa: D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA
26 SETTEMBRE 2024 ore 11

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 Idamaria Chieffo in data 28 giugno 2018;
- vista la relazione di stima agli atti dell'Ing. Roberto Acquavia del 25 marzo 2018;
- 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;
- visto il provvedimento emesso dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Idamaria Chieffo in data 25 maggio 2024, in ordine alla prosecuzione delle operazioni di vendita;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **SINCRONA MISTA** dei seguenti immobili siti in:

COMUNE DI OSSONA (MI)
VIA XI FEBBRAIO n. 15

LOTTO 1

Piena proprietà di locale commerciale a destinazione d'uso **BAR** posto a piano terra nel centro storico del paese, il tutto per un superficie complessiva di 110 mq. circa, e con disponibilità di accesso secondario da cortile interno comune, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ossonova con i seguenti identificativi: **foglio 6, map. 130, sub. 707**, Via XI febbraio n. 15, piano T, cat. C/1, cl. 5, sup. cat. mq. 111, r.c. euro 1.535,68.

Coerenze:

nord: via XI Febbraio; est: via Pascolutti; sud: cortile comune; ovest: altra u.i. e cortile comune.

Provenienza: atto di compravendita Notaio Oreste Cirillo, in data 25.05.2010, ai nn. 24272/17137; trascritto a RR.II. Pavia, in data 15.06.2010, ai nn. 6718/11425.

Stato di occupazione: l'immobile risulta **LIBERO** da contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario.

Conformità catastale: l'immobile è conforme come da perizia a pag. 5.

Conformità urbanistica: Il perito estimatore riferisce che in relazione all'immobile edificato in data anteriore al 1967, non sono state rilevate pratiche edilizie di pertinenza esclusiva. Il medesimo segnala comunque che l'unica planimetria disponibile in atti, che rappresenta la distribuzione interna dell'unità immobiliare, è la pratica 69/96 che in realtà denunciava interventi edilizi riferiti al negozio del **LOTTO 2**, di seguito descritto.

La planimetria rappresentata **NON È CONFORME** a quella rilevata *in situ* pertanto per quanto disponibile presso l'ufficio tecnico comunale di Ossona, l'immobile risulta **non conforme** a livello edilizio.

Inoltre, in sede di operazioni peritali sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, regolarizzabili mediante: CILA ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001;
- diversa distribuzione nei vani accessori, per la quali si renderanno necessarie spese tecniche per euro 1.500,00=, oltre alla sanzione ex articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 per euro 1.000,00=.

Per tali ragioni **non può dichiararsi la conformità edilizia**.

Attestato di prestazione energetica: presente ma riferito ai dati catastali dell'unità prima della fusione e frazionamento avvenuta in data 18.5.2010.

LOTTO 2

Piena proprietà di locale commerciale ad uso **NEGOZIO** posto a piano terra nel centro storico del paese, composto da locali uffici, spazi di servizio e sala pranzo con cucina industriale per una superficie di mq 276 oltre al piano primo per una superficie di circa 284 mq ed oltre a locali di deposito a piano interrato per una superficie di circa 230 mq. Vi è la disponibilità di accesso secondario per il carico/scarico da cortile interno comune. L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ossona con i seguenti identificativi:

- **foglio 6, map. 129, sub. 705**, Via XI Febbraio n. 15, piano T-1-S1, cat. D/8, r.c. euro 8.242,00 graffato alle particelle **foglio 6, map. 130, sub. 706** e **foglio 6, map. 131, sub. 705**;

Coerenze: nord: via XI Febbraio; est: via Pascolutti, cortile interno e altra u.i.; sud: cortile comune e altra proprietà; ovest: altra proprietà.

Provenienza:

atto di compravendita a rogito di Notaio Oreste Cirillo, in data 6.12.2011, ai nn. 26138/18583; trascritto a RR.II. Pavia, in data 12.12.2011, ai nn. 21173/13191.

Stato di occupazione:

Occupato da attività commerciale con contratto di locazione ad uso commerciale **non opponibile** alla procedura stipulato in data successiva al pignoramento, ovvero 3.11.2017 per il quale la procedura percepisce indennità di occupazione.

Si precisa che nel cortile comune è installato un gruppo frigo asservito alle celle frigo ad uso esclusivo dell'attività commerciale qui svolta.

Conformità catastale e urbanistica: il perito estimatore riferisce che l'immobile è **CONFORME** catastalmente.

Nonostante le plurime pratiche edilizie elencate a pagina 17 della perizia si rileva difformità edilizia a piano terra e al piano primo. La regolarizzazione delle stesse deve avvenire mediante CILA con un costo totale tra spese tecniche e sanzione di € 3.000,00.

Pertanto allo stato non è possibile dichiararne la conformità edilizia.

Attestato di prestazione energetica: presente; classe G 80.47 Kwh/m3

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta **dall'Ing. Roberto Acquavia del 25 marzo 2018**, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto** eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015), avrà luogo il **26 SETTEMBRE 2024 ore 11** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;
2. gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al prezzo di:

LOTTO N. 1 (foglio 6, mapp. 130, sub. 707 - BAR):

prezzo base euro 40.000,00

offerta minima euro 30.000,00

rilancio minimo euro 1.000,00= come indicato al punto H);

LOTTO N. 2 (foglio 6, mapp. 129, sub. 705; foglio 6, mapp. 130, sub. 706; foglio 6, mapp. 131, sub. 705 – NEGOZIO):

prezzo base euro 220.000,00

offerta minima euro 165.000,00

rilancio minimo euro 4.000,00= come indicato al punto H);

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, potranno essere presentate secondo le modalità di seguito indicate, fino alle ore **13** del giorno **25 SETTEMBRE 2024**, precedente a quello fissato per la vendita;

4. **L'udienza per l'apertura delle buste, anche telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il **26 SETTEMBRE 2024 ore 11**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

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 Ing. Roberto Acquavia del 25 marzo 2018 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

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 non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

B) Per i lotti oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato precisandosi che saranno considerate altresì**

valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

D) Gli immobili vengono venduti liberi 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE

E) **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità:

- le **OFFERTE ANALOGICHE (cartacee)** dovranno essere presentate:
 - in **busta sigillata** (busta bianca anonima), **munita di marca da bollo di € 16,00**, presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, **entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita**; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.
- Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la seguente documentazione:
- **l'offerta di acquisto, irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
 - **un assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**Proc. Esec. RGE 993/2017**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - le complete generalità dell'offerente;
 - l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerta presentata con modalità telematica, tale dichiarazione dovrà essere allegata all'offerta);
 - in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

- in caso di offerta presentata per conto di soggetto terzo, all'offerente dovrà essere stata rilasciata necessariamente, apposita procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

- le **OFFERTE TELEMATICHE** potranno essere depositate tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, utilizzando l'apposito comando "**Effettua un offerta nel sito Gestore Vendita Telematica "ASTETEMATICHE.IT"**", presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta, ovvero, **direttamente** dal sito del gestore della vendita telematica all'indirizzo www.astetematiche.it, utilizzando l'apposito comando "**Fai un offerta**" presente all'interno dell'annuncio relativo all'immobile all'asta;

tale comando permetterà l'accesso diretto al **Portale delle Vendite Pubbliche** attraverso il quale sarà necessario compilare l'offerta seguendo le istruzioni ivi indicate. Al termine della compilazione della offerta, sarà possibile effettuare lo scarico della ricevuta che andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- quando l'offerente risieda 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;

- **il bonifico** dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "**Proc. Esec. RGE 993/2017**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, e comunque, **l'importo prestato a titolo di cauzione dovrà essere già accreditato sul conto corrente della procedura non oltre le ore 13 del giorno precedente la vendita;**

→ **per la sottoscrizione e trasmissione, IN VIA ALTERNATIVA, l'offerta:**

dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente

N.B.: tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.

F) il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo, lett. e);

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e **comunque per gg. 120.**

H) 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 e secondo le tempistiche sopra indicate.

Il presentatore dell'offerta digitale il giorno dell'asta riceverà, dal Gestore della vendita ASTELETEMATICHE.IT, all'indirizzo di PEC indicato, le credenziali di accesso all'area riservata del portale del gestore (www.astetelematiche.it) con le quali assistere alla fase di apertura delle offerte e, in caso di gara tra offerenti, poter effettuare i rilanci nonché i recapiti

dell'helpdesk per qualunque richiesta di assistenza tecnica durante la procedura o ricevere il manuale utente.

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapop.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata;

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.

I) Il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della **Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 993/2017 (IBAN: IT44C0306909483100000012536) con causale "*cauzione per offerta di acquisto, lotto n.....*", **con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta.****

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si evidenzia, che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che **il mancato accredito del bonifico entro il termine di seguito fissato per "l'esame delle offerte", determina l'invalidità dell'offerta.**

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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);

L) La gara, che si svolgerà in **MODALITÀ SINCRONA MISTA**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

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 per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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 ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione, se presente.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

M) il giorno **26 SETTEMBRE 2024 ore 11** il Professionista Delegato effettuerà "l'esame delle offerte" e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del **Gestore ASTE TELEMATICHE.IT**, operando presso il proprio Studio, sito in Milano, Piazza Castello n. 1.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al Professionista delegato. L'offerente è invitato a presentarsi personalmente alla vendita, ma anche in caso di assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dal Professionista delegato e gli importi offerti saranno inseriti dal professionista stesso nel portale del Gestore ASTETELEMATICHE.IT, così rendendoli visibili anche a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche i quali, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, avranno ricevuto all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per accesso.

L'offerente digitale è invitato a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. **Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e gli importi offerti saranno resi noti agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.**

I rilanci effettuati saranno resi noti a ciascuno dei partecipanti alla vendita, sia che le offerte siano state presentate con modalità analogica che telematica, a cura del Professionista delegato e/o del Gestore .

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo determinato, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

N) A seguito dell'aggiudicazione:

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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), 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**; 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, **fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. Aragorn NPL 2018 S.r.l.** nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

P) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

Q) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si precisa, inoltre, che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità, dal gestore della vendita telematica, dal custode giudiziario nominato nella persona del professionista delegato (nonché referente della procedura) Avv. Giulia Minini. **Si avverte che** sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, **attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta**, oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti**.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda 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 su **Corriere della Sera** edizione Lombardia e su **Leggo Milano** e il rinvio per ulteriori informazioni al **Portale delle Vendite Pubbliche** con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore** dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy.

Milano, 11 giugno 2024

Il professionista delegato
avv. Giulia Minini