

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 2732/2015
contro

- **debitore esecutato (in fallimento)** -
(*indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003*)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"
21 GIUGNO 2022 ore 16
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 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 21 febbraio 2022;
- 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. Francesca Bavestrelli del 20 gennaio 2022;
- visto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vittuone Prot. 4259 in data 25.03.2022 e Prot. 2869 in data 02.03.2022;

AVVISA

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

COMUNE DI VITTUONE (MI)

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dei **TERRENI** collocati nella zona nord del Comune di Vittuone divisi in due aree poste a nord e sud della strada provinciale 214; a sud l'area è delimitata dalla ferrovia e a nord da Via Einstein del predetto Comune.

Le anzidette aree hanno **superficie totale pari a mq. 149.435,00** e sono oggetto di **Programma Integrato di Intervento a fini edificatori.**

Gli immobili risultano individuati al Catasto Terreni di detto Comune **al foglio 1** e ai mappali indicati nella tabella seguente:

Corpo	Mapp.	Mq.	Qualità	Classe	Red.dom	Red agr.
1	37	30.690	incolt.prod.	U	9,51	3,17
2	38	390	bosco ceduo	U	0,81	0,12
3	93	560	bosco ceduo	U	1,16	1,17
4	271	610	bosco ceduo	U	1,26	0,19
5	272	640	bosco ceduo	U	1,32	1,2
6	273	620	bosco ceduo	U	1,28	0,19
7	274	36.780	incolt.prod.	U	11,4	3,8
8	285	320	bosco ceduo	U	0,66	0,1
9	287	28.170	incolt.prod.	U	8,73	2,91

10	547	62	bosco ceduo	U	0,13	0,01
11	548	26	bosco ceduo	U	0,05	0,01
12	549	62	bosco ceduo	U	0,13	0,02
13	551	417	semin.irrig.	U	2,43	3,02
14	552	819	semin.irrig.	U	4,78	5,92
15	564	195	bosco ceduo	U	0,4	0,06
16	573	39	bosco ceduo	U	0,08	0,01
17	575	38	bosco ceduo	U	0,08	0,01
18	576	55	incolt.prod.	U	0,02	0,01
19	588	10	bosco ceduo	U	0,02	0,02
20	590	308	bosco ceduo	U	0,64	0,01
21	593	2.334	semin.irrig.	U	13,62	16,88
22	594	230	semin.irrig.	U	1,34	1,66
23	596	22	incolt.prod.	U	0,01	0,01
24	597	139	incolt.prod.	U	0,04	0,01
25	599	1.950	incolt.prod.	U	0,06	0,02
26	600	215	incolt.prod.	U	0,07	0,02
27	602	1.581	incolt.prod.	U	0,49	0,16
28	603	69	bosco alto	U	0,18	0,02
29	604	21	bosco alto	U	0,01	0,01
30	608	41	incolt.prod.	U	1,27	0,42
31	609	3.882	incolt.prod.	U	1,2	0,4
32	610	422	incolt.prod.	U	0,13	0,04
33	611	1.003	incolt.prod.	U	0,31	0,1
34	612	5.477	incolt.prod.	U	1,7	0,57
35	613	5.854	incolt.prod.	U	1,7	0,57
36	614	326	incolt.prod.	U	0,1	0,03
37	615	3.905	incolt.prod.	U	1,21	0,4
38	616	2.963	incolt.prod.	U	0,92	0,31
39	617	2.266	incolt.prod.	U	0,7	0,23
40	618	934	incolt.prod.	U	0,29	0,1
41	622	7.448	incolt.prod.	U	2,31	0,77
42	623	2.748	incolt.prod.	U	0,85	0,28
43	624	2.784	incolt.prod.	U	0,86	0,29
44	625	1.615	incolt.prod.	U	0,5	0,17
45	626	395	incolt.prod.	U	0,12	0,04
TOT.SUP.			149.435			

Il Contesto è ubicato in posizione quasi centrale rispetto a territori dei comuni di Sedriano, Vittuone ed Arluno, delimitato a sud dalla ferrovia Milano-Novara-Torino e a nord dall'Autostrada A4 Torino- Venezia e attualmente dalla nuova linea TAC.

A nord -ovest dell'area è presente polo logistico edificato recentemente e situato in una zona in cui le strutture per la mobilità sia su gomma che ferrovia sono presenti e ben disimpegnate dalle zone abitate.

Le aree sono oggetto di **Programma Integrato di Intervento** ai fini edificatori, denominato **P.I.I. 01 Polo Polifunzionale** suddiviso in sub ambiti:

- P.I.I.10a: complesso Villa Venini - non facente parte della procedura in quanto già ceduto al Comune di Vittuone;
- P.I.I.10b: situato a sud della statale 214;
- P.I.I.10c: ubicato a nord della statale 214.

AMBITO P.I.I.01b:

È localizzato a nord est del territorio comunale e si tratta di un'area di consistente estensione interclusa tra insediamenti industriali esistenti destinati ad attività logistica, quelli posti ad ovest e attività produttiva quelli posti a nord e ad est in territorio del comune di Sedriano. L'area è interamente ineditata, occupata da vegetazione lignea di origine spontanea. L'area comprende, oltre a reliquati a sede di canali e strade campestri dismesse, una superficie catastale complessiva di mq.103.883,00 dei quali mq.34.815,00 ad ovest del canale Villoresi e mq. 69.048,00 ad est di detto canale. Ai sensi della Vigente convenzione e successive integrazioni e delibere **la potenzialità edificatoria dell'ambito è di tipo produttivo con capacità insediativa di superficie lorda di pavimento pari a mq. 56.000 e una superficie coperta massima pari a mq.50.000.**

AMBITO P.I.I.01c:

È localizzato a nord del territorio comunale di Vittuone. L'area è interclusa tra gli insediamenti industriali esistenti sul territorio del Comune di Arluno e le aree in territorio del comune di Sedriano, adiacenti al confine est dell'area. Anche quest'area è interamente ineditata e occupata da bosco, ed **ha superficie totale catastale di mq. 30.778,00.** Ai sensi della vigente Convenzione la potenzialità edilizia dell'ambito è di tipo ricettivo-alberghiero-direzionale **con capacità edificatoria pari a mq.58.500 di superficie lorda di pavimento, con un massimo di superficie coperta di mq.10.000.**

NB. Si segnala che a seguito di DELIBERA C.C. 32 del 18.11.2021, la potenzialità edificatoria dell'ambito P.I.I.01c è stata completamente annullata.

Pertanto risulta allo stato il seguente valore di mercato (pagine 12 e 13 perizia di stima):

Destinazioni d'uso	Superficie ambito	Potenzialità edificatoria	Valore
AMBITO P.I.I.01b	Mq. 103.863	Mq.56.000	€6.125.170,31
AMBITO P.I.I.01c	Mq.30.778 00	nessuna	€175.434,00

Il Programma Integrato di Intervento è attualmente vigente in base alla **Convenzione stipulata in data 25.02.2009** dal dott. Gianni Scaglioni, notaio in Abbiategrasso, repertorio n. 37680 raccolta n. 8253, registrato ad Abbiategrasso il 03.03.2009 al n. 538, per attuazione di Programma Integrato di Intervento in Comune di Vittuone denominato "P.I.I. 01 – Polo Plurifunzionale", **con durata fino al 25 febbraio 2025.**

Il tutto come meglio descritto e indicato nella relazione di stima agli atti dell'Arch. Francesca Bavestrelli del 20 gennaio 2022, che si intende qui integralmente richiamata e cui si fa espresso rimando alle pagine 5,6,7,8,9 in relazione a:

- contenuto della convenzione e degli atti di modifica della stessa;
- contenuto della delibera di CC n. 32 del 18.11.2021;
- prescrizioni urbanistiche e contenuti del piano aggiornato come da delibera 18.11.2021.

ONERI PREVISTI NELLA VARIANTE DI P.I.I.

Con DG.C n.136 del 26.09.2019 sono stati aggiornati gli importi degli oneri di urbanizzazione del Comune di Vittuone, inoltre la convenzione del P.I.I con DCC n.50 del 10.12.2008 prevede una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del 20% come da tabella **riportati a pagina 10 della perizia di stima.**

Il programma integrato di intervento potrà essere attuato mediante uno o più Permessi di Costruire oppure mediante equipollenti titoli abilitativi edilizi richiesti al Comune da parte del soggetto aggiudicatario.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti dell'Arch. Francesca Bavestrelli del 20 gennaio 2022, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta, e a cui si fa espresso rimando.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **21 GIUGNO 2022 ore 16**, 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, del bene immobile summenzionato, meglio descritto 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. Francesca Bavestrelli del 20 gennaio 2022 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 5.986.000,00 (cinquemilioninovecentottantaseimila/00).

Offerta minima euro 4.489.500,00 (quattromilioniquattrocentottantanovecinquecento/00).

Rilancio minimo come indicato al punto H).

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 **21 GIUGNO 2022 ore 16**, 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 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta)**.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata **non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi,

ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "**FAQ**" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì **valide le offerte inferiori fino a ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

D) L'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti** (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita**, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "**TUTORIAL**" ivi presenti, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://fallcoaste.it>. Il **manuale utente** per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "**documenti**", sottosezione "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex

artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico preferibilmente istantaneo 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 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*. 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 e quindi preferibilmente come bonifico istantaneo.

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 termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 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.

Il bonifico per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente alla "Proc. Esecutiva n. 2732/2015 R.G.E." (**IBAN: IT09Q0306909483100000013883**) con causale "*cauzione per offerta di acquisto, lotto unico Terreni*" (indicare quale unico il numero del lotto per cui si intende partecipare), **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 **21 GIUGNO 2022 ore 16,00**.

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.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, ex art. 2 comma 7 DM 227/2015, importi tutti che il professionista delegato

comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato. 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 salvi i diritti del creditore fondiario Red Sea SPV S.r.l. ai sensi dell'art. 41 TUB**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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: **EnteTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it** e nella sezione **Annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it**; ed ancora pubblicazione su **Repubblica Milano e Metro Milano**;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su **Corriere Lombardia** e **Leggo**.
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

Milano, 12 aprile 2022

Il professionista delegato
Avv. Giulia Minini