

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 786/2021 - G.E. Dott.ssa Caterina Trentini

promossa da

Prelios Credit Servicing S.p.a. in qualità di mandataria di Red Sea SPV S.r.l.

con l'Avv. Fabio Loria

contro

*debitrice esecutata – indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196,
art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)*

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA “ASINCRONA”

14 LUGLIO 2022 ore 13:30

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Andrea Silvio Pirotta, con studio in Milano, Via Palmanova 189, in qualità di Custode e 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 Dr.ssa Caterina Trentini in data 27 gennaio 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 perizia redatta dall'Arch. Mario Leandro Maccarini del 18 gennaio 2022;

AVVISA

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

BOFFALORA SOPRA TICINO (MI)

VIA MANZONI 35

- Ente urbano distinto al foglio 1, particella 592 (già 26), consistenza 4 are 58 ca;

- Immobile natura F/1 distinto al foglio 1, mappale 373 piano T;

Sugli enti sopradescritti sorge un fabbricato di civile abitazione (villa unifamiliare singola), composta da un piano interrato, piano terra con area giardino sui quattro lati e un piano sottotetto. Da ricerche fatte in Catasto Fabbricati in merito alla situazione catastale si segnala che IL FABBRICATO NON RISULTA INSERITO NELLA BANCA DATI DEL CATASTO DI MILANO, DI CONSEGUENZA NON SI HA NE' VISURA NE' SCHEDE CATASTALI CORRISPONDENTI AL FABBRICATO ESISTENTE.

Da ricerche effettuate all'Ufficio Tecnico di Edilizia Privata si è verificato che sono state presentate per la costruzione della villa sopra descritta, diverse pratiche Comunali incomplete o non concluse dal 2005 al 2009; queste pratiche verranno descritte ed analizzate infra e sono meglio descritte nella perizia dell'Arch. Mario Leandro Maccarini in data 18 gennaio 2022, agli atti.

Provenienza: compravendita in autentica Notaio Dott. Vito Borgomaneri in data 10-07-1980 rep nn. 71962 sede Cuggiono, trascritto a Pavia in data 29-07-1980 ai nn. 6395- 5061.

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dalla figlia della debitrice e famiglia ed è quindi libero da stati opponibili all'aggiudicatario. E' stato emesso dal Giudice dell'Esecuzione ordine di liberazione in data 27 gennaio 2022.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967 (dal 2005 al 2009). Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Boffalora Sopra Ticino e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Attualmente l'immobile non è conforme dal punto di vista Urbanistico e Comunale; per le modifiche interne realizzate al piano sottotetto e la scala di collegamento tra piano terra e sottotetto, che dalle pratiche visionate in Comune risulta come sottotetto non accessibile e non abitabile.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Per quanto riguarda la documentazione visionata nel Comune di Boffalora Sopra Ticino la situazione attuale la seguente:

Pratica di Costruzione Edile N° 59 / 2005 – D.I.A. Del 25 / 05 / 2005.

EDIFICAZIONE DI VILLA UNIFAMILIARE E DEMOLIZIONE DI RUSTICO ADIBITO A DEPOSITO. Fabbricato composto da un piano interrato (Cantina e Garage) con rampa di accesso veicolare, un piano terra e un piano sottotetto non accessibile (copertura falde). Nota Bene: Si tiene a precisare che per la mancanza di deposito del collaudo strutturale riferito alla denuncia delle opere del fabbricato; con relativo versamento di oneri al Comune; l'immobile ad oggi: **NON POSSIEDE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**;

Pratica di Costruzione Edile N° 57 / 2005 del 05 / 05 / 2005. Denuncia opere strutturali

Prot: N°: 6033 : PRATICA NON CONCLUSA;

Pratica di Costruzione 04 / 2006 – D.I.A. del 06 / 02 / 2006. Denuncia di inizio attività onerosa / Prot 1403 Completa di Asseverazione del Tecnico Progettista;

Variante alla copertura con volume di sottotetto non accessibile.

Nota Bene: Nella documentazione grafica allegata non risultano riportati i lucernari, e per quanto riguarda i locali denunciati, la scala collega solo il piano cantina con il piano terra e tutto il piano sottotetto risulta non accessibile.

Pratica di Costruzione Edile N° 08 / 2009 – del 05 / 02 / 2009 D.I.A. Variante in corso d'opera alla D.I.A del 06 / 02 /2006;

Nota Bene: In questa pratica viene riposizionato l'immobile e variato lo sviluppo e forma della rampa carrabile per arrivare al piano cantina, autorimessa.

Pratica di Costruzione Edile N° 108 / 2009 del 14 / 10 / 2009 Prot: 12507;

AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE IN SANATORIA / Ex, Dlgs. 22 / 01 / 2004 N° 42.

Trattasi di modifiche delle facciate come materiali, finiture e nuovi serramenti.

Nota Bene: Da quanto visionato, discusso e verificato con i Tecnici Comunali la pratica per risanare quanto riscontrato, dovrebbe essere la seguente: completare l'iter sospeso per quanto riguarda la denuncia e deposito delle opere strutturali del fabbricato, ripresentare una nuova pratica edificatoria che tenga conto delle modifiche riportate ed in particolare di definire la possibilità di fare il recupero abitativo del sottotetto (in sanatoria) e la denuncia della scala di collegamento esistente tra il piano terra ed il piano sottotetto, ad oggi varianti non dichiarate in Comune. Completato quanto sopra descritto e versando gli oneri dovuti si potrà avere il CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Alla luce di quanto verificato con i tecnici comunali, ad oggi diventa impossibile quantificare gli oneri e costi necessari per risanare il tutto. Solo con il completamento di quanto sopra elencato il fabbricato potrà essere denunciato ed inserito al Catasto Terreni e Fabbricati, in modo di acquisire gli estremi necessari per la corretta individuazione del fabbricato e all'esatta natura dei terreni.

Conformità edilizia:

Al seguito dei sopralluoghi il fabbricato risultava non conforme; gli abusi sono già descritti ai punti precedenti

Costi stimati: Occorrerà interpellare un Tecnico di zona, per effettuare rilievo allo stato attuale; dei terreni e del fabbricato; con presentazione nuova pratica edilizia a sanatoria (come già sopra descritto); indicativamente si possono ipotizzare circa €. 7.000,00 per prestazione tecnica; per quanto riguarda gli oneri Comunali, fino alla presentazione di quanto descritto si dovrà riscontrare coi Tecnici Comunali (costo attualmente non computabile).

Conformità catastale:

Alla data dei sopralluoghi peritali, i terreni e il fabbricato, non risultano conformi; attualmente dalle visure catastali e planimetrie risultano solamente i terreni, come Ente Urbano ed Area Urbana; non figura la villa sovrastante; solo con il completamento dell'iter Comunale, sarà possibile aggiornare il Catasto per quanto riguarda la natura dei terreni e l'inserimento dei nuovi dati Catastali dell'immobile (villa singola unifamiliare); con aggiornamento delle schede catastali e visure. Costi stimati: per intervento di tecnico (topografo), per rilevamento punti fiduciari e verifica confini terreni; rilievo casa e box autorimessa; redazione di due nuove schede catastali (DOCFA per abitazione e box); oneri catastali compresi; redazione di un elaborato planimetrico per identificazione dei beni: circa €. 3.100,00.

Il perito estimatore precisa che l'immobile non è mai stato accatastato e presenta diverse difformità dai progetti via via approvati: per quanto riguarda il piano terra e cantina la pratica edilizia è sospesa e il terreno è intercluso e non risulta possibile avere chiarezza su regime di sanatoria e costi senza presentazione di pratiche in comune.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch Mario Leandro Maccarini del 18 gennaio 2022 da intendersi integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del DPR 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici

dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **14 LUGLIO 2022 ore 13:30**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista delegato 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://astepubbliche.notariato.it>;

2. **Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Arch. Mario Leandro Maccarini del 18 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 base di euro **278.000,00** (duecentosettantottomila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro **208.500,00** (duecentottomilacinquecento/00) ed il relativo rilancio minimo determinato in euro 4.000,00.

4. **L'udienza per l'apertura delle buste telematiche**, per l'esame delle offerte avrà luogo il giorno **14 LUGLIO 2022 ore 13:30** innanzi al professionista delegato Avv. Andrea Silvio Pirotta, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

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

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

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

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

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

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

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

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

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

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì **valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

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

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

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

MODALITA' DI VENDITA

Il Gestore della vendita telematica è Notartel S.p.A.

Il portale del Gestore della vendita telematica è: <https://astepubbliche.notariato.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul sito <http://venditepubblichenotarili.notariato.it>, per indicazione sulla compilazione dell'offerta telematica visionare la pagina dedica <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page>

(tutorial “Compilazione offerta telematica” e il manuale http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003)

L’offerta dovrà essere presentata **entro le ore 13:00 del giorno 13 luglio 2022** (giorno precedente quello fissato per la verifica di ammissibilità).

L’offerta (con l’allegato file zip cifrato dal Ministero contenente i relativi documenti allegati) dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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’offerta, a pena di inammissibilità, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 1) Le generalità ovvero il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio tenendo conto di quanto segue:
 - a) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
 - b) se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta);
 - c) se l’offerente è minorenne, ed è stata ottenuta l’autorizzazione del Giudice Tutelare, indicare le generalità di uno dei genitori che firmerà digitalmente l’offerta;
 - d) se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno indicare le generalità del tutore o dell’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - e) se l’offerta è presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente di cui indicare le generalità;
 - f) indicare le generalità dell’avvocato ove l’offerta sia presentata per persona da nominare ai sensi dell’art.579 ultimo comma c.p.c;
- 2) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene;

- 5) l'indicazione del professionista delegato referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 13) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 14) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 15) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo,
- 16) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 17) se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- 18) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 19) 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;
- 20) 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta;

21) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite il **bonifico bancario irrevocabile eseguito dal conto intestato all'offerente sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E 786/21 al seguente IBAN IT45H0200801625000106371944, con causale "Tribunale di Milano asta del 14 luglio 2022"**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato entro il termine di scadenza per la presentazione dell'offerta di acquisto in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta (è opportuno verificare i termini del servizio dell'istituto bancario utilizzato per effettuare il bonifico). In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, da eseguirsi nel termine di 2 giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c..

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il giorno **14 luglio 2022 alle ore 13:30** il Professionista Delegato effettuerà "l'esame delle offerte" e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del Gestore Notartel, operando presso il proprio studio sito in Milano, Via Palmanova 189.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.it> accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara telematica di offerte tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

In ogni caso, 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

ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:

si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

In particolare i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica che avrà pertanto fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio è previsto in misura pari ad Euro 1.500,00.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà la 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.

Gara tra gli offerenti

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (tramite PEC e SMS) ogni rilancio effettuato.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta; detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e in caso di omessa indicazione dello stesso, comunque nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (salvo quanto previsto in ordine alla possibilità di corrispondere il prezzo residuo in via rateale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). 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 al fine 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 c.p.c.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Il professionista delegato provvederà ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati e quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati. La partecipazione alla vendita implica inoltre la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 e professionista delegato nonché referente della procedura, **Avv. Andrea Silvio Pirotta**, ed il Gestore della vendita telematica **Notartel S.p.a.**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dagli ausiliari della procedura. Sarà possibile visionare l'immobile solo **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

il professionista delegato procede ad effettuare la pubblicità, almeno **45 giorni** prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it -

Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano.

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - 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, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode.

Milano, 28 marzo 2022

Il professionista delegato
Avv. Andrea Silvio Pirotta