

TRIBUNALE DI MILANO

Sez III civ. – Esecuzioni Immobiliari – R.G.E. 773/2016 G.E. Dott.ssa TRENTINI
Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Gian Marco RUBINO
Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.
Referente della procedura per la gara telematica Avv. Gian Marco RUBINO

Avviso di vendita telematica senza incanto con modalità sincrona mista,

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

Il sottoscritto Avv. Gian Marco Rubino, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Trentini ex art. 591 bis c.p.c. in data 10.9.2018 nel procedimento esecutivo n. 773/2016 a norma dell'art. 490 c.p.c.

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini;
- vista la nomina del professionista delegato quale referente della procedura con provvedimento in data 10.9.2018;
- vista la perizia dell'Arch. Diego Emilio Fiore, qui da intendersi integralmente richiamata per iscritto;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, quale gestore della vendita telematica, di astalegale.net spa, che opererà con il proprio portale www.spazioaste.it;

AVVISA

che il giorno **17 aprile 2019, alle ore 15.00**, presso il proprio studio in Milano, Via Giuseppe Mercalli 11, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, si procederà dapprima all'apertura delle buste cartacee alla presenza degli offerenti che avranno depositato l'offerta in modalità cartacea; successivamente, al termine dell'apertura delle buste cartacee, si procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella

medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita e referente della procedura, che procederà ad immettere i rilanci fisici nella piattaforma telematica. Si ricorda che alla vendita senza incanto è ammessa la sostituzione dell'offerente (anche telematico) e quindi la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. mediante procura notarile.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Magenta, Frazione Ponte Vecchio – Via San Francesco D'Assisi 45, in **LOTTO UNICO** costituito da:

Corpo 1. Villino disposto su 3 piani (interrato, rialzato e sottotetto) con annessa piscina al piano terreno, servizi ed accessori al piano terreno con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45.

Confini in un solo corpo del mapp. 77 (villino), su tutti i lati: mappale 76 e del mapp. 188 (piscina), su tutti i lati: mappale 76.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 77 graffata alla particella 188, indirizzo VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI SNC piano: T-1-S1, comune MAGENTA, categoria A/7, classe 5, consistenza 12 vani - rendita Euro 2.231,09.

In relazione al corpo 1, devono intendersi qui richiamate per iscritto, fra le altre ed in particolar modo, le osservazioni svolte dall'Esperto alle pagine 5 e 6 (punto 1.5 Conformità catastale), alle pagine da 22 a 28 (punto 6.1 Pratiche edilizie) ed alle pagine 29 e 30 (punto 6.2 Conformità edilizia) della relazione.

Corpo 2. Appartamento (fg.16, mapp.78) posto al piano terra, attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast, sito in Magenta Via S. Francesco d'Assisi Snc al piano: T, con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, composto da **tre locali, servizi e accessori al piano terreno**.

Confini in un solo corpo del mapp. 78, su tutti i lati: mappale 76.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 78, indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 64 m² Totale escluse aree scoperte: 62 m² - rendita Euro 330,53.

In relazione al corpo 2, devono intendersi qui richiamate per iscritto, fra le altre ed in particolar modo, le osservazioni svolte dall'Esperto alle pagine 6 e 7 (punto 1.5 Conformità catastale), alle pagine da 22 a 28 (punto 6.1 Pratiche edilizie) ed alle pagine 30 e 31 (punto 6.2 Conformità edilizia) della relazione.

Corpo 3. Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.192) - attualmente parte di struttura destinata a Bed & Breakfast con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, locali di deposito posti al piano terreno.

Confini in un solo corpo del mapp. 192, su tutti i lati: mappale 76.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 192 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria C/2, classe 1, consistenza 143 mq, superficie catastale Totale: 170 m² - rendita Euro 361,88.

In relazione al corpo 3, devono intendersi qui richiamate per iscritto, fra le altre ed in particolar modo, le osservazioni svolte dall'Esperto alle pagine 7, 8 e 9 (punto 1.5 Conformità catastale), alle pagine da 22 a 28 (punto 6.1 Pratiche edilizie) ed alle pagine 31 e 32 (punto 6.2 Conformità edilizia) della relazione.

Corpo 4. Appartamento posto al piano terra (fg.16, mapp.191, sub.1) attualmente studio medico oltre a cucina e bagni annessi al salone ristorante con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, appartamento **composto da due locali, doppi servizi ed accessori al piano terreno.**

Confini del mapp. 191 Sub. 1 da nord in senso orario: mappale 76; mapp. 191 Sub 2; mappale 76; mappale 76.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 191, subalterno 1 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte: 67 m² - rendita Euro 330,53.

In relazione al corpo 4, devono intendersi qui richiamate per iscritto, fra le altre ed in particolar modo, le osservazioni svolte dall'Esperto alle pagine 9 e 10 (punto 1.5 Conformità catastale), alle pagine da 22 a 28 (punto 6.1 Pratiche edilizie) ed alle pagine 32, 33 e 34 (punto 6.2 Conformità edilizia) della relazione.

Corpo 5. Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, mapp.191, Sub.2) attualmente sala ristorante con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino al piano terreno.

Confini: coerenze del mapp. 191 Sub. 2 da nord in senso orario: mappale 76; mappale 76; mappale 76; mapp. 191 Sub 1.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta foglio 16, particella 191, subalterno 2 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria C/2, classe 3, consistenza 235mq, superficie catastale Totale: 232 m² - rendita Euro 813,16.

In relazione al corpo 5, devono intendersi qui richiamate per iscritto, fra le altre ed in particolar modo, le osservazioni svolte dall'Esperto alle pagine 11 e 12 (punto 1.5 Conformità catastale), alle pagine da

22 a 28 (punto 6.1 Pratiche edilizie) ed alle pagine 34 e 35 (punto 6.2 Conformità edilizia) della relazione.

Corpo 6. Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.1) con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, box ad uso autorimessa privato posto al piano interrato.

Confini del mapp. 189 Sub. 1 da nord in senso orario: mappale 76; mappale 189 Sub. 2; mappale 76; strada vicinale di accesso al mappale 76.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 189, subalterno 1 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI SNC piano: S1, comune MAGENTA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 20 m² - rendita Euro 56,55.

Corpo 7. Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.2) con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, box ad uso autorimessa privato posto al piano interrato.

Confini coerenze del mapp. 189 Sub. 2 da nord in senso orario: mappale 76; mappale 189 Sub. 3; mappale 76; mappale 189 Sub. 1.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 189, subalterno 2 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI SNC piano: S1, comune MAGENTA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 15 m² - rendita Euro 56,55

Corpo 8. Box auto posto al piano interrato (fg.16, mapp.189, sub.3) con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, box ad uso autorimessa privato posto al piano interrato.

Confini del mapp. 189 Sub. 3 da nord in senso orario: mappale 76; mappale 76; mappale 76; mappale 189 Sub. 2.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 189, subalterno 3 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI SNC piano: S1, comune MAGENTA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 15 m² - rendita Euro 56,55.

Corpo 9. Locali ad uso deposito posti al piano terra (fg.16, map.190), attualmente abitazione con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, locali di deposito posti al piano terreno.

Confini in un solo corpo del mapp. 190 (deposito), su tutti i lati: mappale 76.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 190 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria C/2, classe 4, consistenza 67 mq, superficie catastale Totale: 78 m² - rendita Euro 273,36.

In relazione al corpo 9, devono intendersi qui richiamate per iscritto, fra le altre ed in particolar modo, le osservazioni svolte dall'Esperto

alle pagine 14 e 15 (punto 1.5 Conformità catastale), alle pagine da 22 a 28 (punto 6.1 Pratiche edilizie) ed alle pagine 35 e 36 (punto 6.2 Conformità edilizia) della relazione.

Corpo 10. Tettoia posta al piano terra (fg.16, mapp.210) con accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, tettoia posta al piano terreno. Confini in un solo corpo del mapp. 210 (tettoia), su tutti i lati: mappale 76.

Il corpo pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati di Magenta: foglio 16, particella 210 indirizzo VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI SNC piano: T, comune MAGENTA, categoria C/7, classe U, consistenza 103 mq, superficie catastale Totale: 102 m² - rendita Euro 79,79.

Corpo 11. Categoria: Ente urbano - Dati Catastali: foglio 16, particella 76 accesso da Via San Francesco d'Assisi n. 45, **area a verde/giardino.**

Confini del mapp. 76 in contorno da nord in senso orario: Foglio 16 mappale 75; Foglio 16 mappale 213; Foglio 16 mappale 79; Foglio 16 mappale 187, strada vicinale e Foglio 16 mappali 80 e 81; Via San Francesco d'Assisi; Foglio 17 mappale 1; Foglio 16 mappale 154; Foglio 17 mappale 6; Foglio 16 mappale 226; Foglio 16 mappale 220; Foglio 16 mappale 107; Foglio 16 mappale 106; Foglio 16 mappale 136; Foglio 16 mappale 134; Foglio 16 mappale 74.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Milano – Catasto dei Fabbricati del Comune di Magenta: foglio 16, particella 76 qualità ente urbano ENTE URBANO, comune MAGENTA, superficie (m²) ha 6 are 15 ca 69.

In relazione al corpo 11, devono intendersi qui richiamate per iscritto, fra le altre ed in particolar modo, le osservazioni svolte dall'Esperto alla pagina 37 (punto 6.4 Conformità urbanistica) della relazione.

Attestato di Prestazione energetica: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, 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.

Disponibilità del bene: alla data del sopralluogo il corpo 1 ed il corpo 9 risultano occupati senza alcun titolo opponibile. L'intero lotto è in detenzione all'esecutata.

Prezzo base: € **1.500.000,00**
(unmilione cinquecentomila/00),

Offerta minima: € 1.125.000,00

(unmilionecentoventicinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione..

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

a) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata, in busta chiusa, in bollo dell'importo vigente (€ 16,00), presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Via Mercalli 11, esclusivamente nei giorni **15 aprile 2019 orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00)** e **16 aprile 2019 dalle ore 9,00 alle ore 13,00**. Sulla busta saranno annotate, a cura del Professionista Delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro,

deve essere apposta sulla busta.

La busta chiusa dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 773/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- 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 in nome e per conto 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 presentata in nome e per conto di un soggetto minore 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 autentica del provvedimento di autorizzazione.

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.

b) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro le ore 13.00 del giorno 16 aprile 2019 tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

L'offerta d'acquisto telematica (ed i relativi documenti allegati) dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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, ovvero 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 i dati identificativi dell'art. 12, comma 1 e 2 del DM 32 del 2015 tra cui:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 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 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;
- o) 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 di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n. 773/2016 R.G.E." (codice IBAN IT92J0326701600000010390486), per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
- b) 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:
 - 1) 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;
 - 2) 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 (fermo restando che 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).

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:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) 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);
- c) se il soggetto offerente è minorenni 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 autentica del provvedimento di autorizzazione;
- d) 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;
- e) 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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, 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 Professionista Delegato di prova della tempestiva presentazione dell’offerta.

3. UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All’udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica (offerta cartacea) saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l’esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all’udienza avrà luogo tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

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

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

2) 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 (offerta cartacea) comparando personalmente all'udienza di vendita avanti il 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:

- a) 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;
- b) 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);

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.

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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito www.spazioaste.it un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi

un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

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

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

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)

4. ALTRE CONDIZIONI DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., 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.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente 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 addotte 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015".

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. Conseguentemente, 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.

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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della Procedura Esecutiva.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

5. VISITE, SUPPORTO TECNICO, PUBBLICITA'

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del Custode e Professionista Delegato, Avv. Gian Marco Rubino.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.spazioaste.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet: www.entitribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.astetribunali24.it;
- diffusione tramite le newsletter PambiancoDaily Newsletter e Fashion Network;
- pubblicazione sui quotidiani Il Sole 24Ore, La Repubblica edizione Lombardia e su Metro Milano.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 11 febbraio 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Gian Marco Rubino