

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III^ sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Gabriella Mennuni

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 939/2017 + 2512/2017

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode

giudiziario: avv. Elena Ferrazzi (C.F. FRRLNE68D43F205H - pec elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it), con studio in Milano C.so Sempione 67

Gestore della vendita telematica: NOTARTEL S.P.A.

Perito stimatore: arch. Mattia Guido GHEZZI

Promossa da

PENELOPE SPV S.R.L., codice fiscale: 04934510266, in qualità di cessionaria dei crediti ceduti da INTESA SANPAOLO S.p.A., codice fiscale: 00799960158

Contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA
IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

**(offerte in busta chiusa – art. 570 e ss. c.p.c.
e con modalità telematiche – art. 161 ter disp. att. c.p.c)**

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni del 11/09/2018;
- Visto il provvedimento del G.E. del 01/10/2018;
- visto il D.L. 83/2015 come convertito in L.132/2015;
- visto il D.L. 59/2016 come convertito in L.119/2016;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con eventuale gara sincrona mista**, attraverso la presentazione di offerte sia con modalità analogica (offerta scritta in busta chiusa), sia con modalità telematica, **in un unico lotto**, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti siti in **Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Rocca n. 42**

- **Prezzo base d'asta € 3.470.000,00;**
- **Offerta minima € 2.602.500,00;**
- **Vendita: 5 Aprile 2019 ore 16:00**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In **Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Rocca n. 42:**

Il fabbricato si compone di un edificio principale residenziale e di tre edifici accessori pertinenziali nonché di un corpo di fabbrica interrato destinato a box.

Nella consulenza estimativa si legge che : *"L'edificio principale "Torre", mappale 27 è composto da due appartamenti, il corpo di fabbrica, mappale 140, prospiciente al fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato destinato a deposito e cantina. Il corpo di fabbrica accessorio mappale 164 e 25 si sviluppa su due piani fuori terra ed è destinato a deposito. Il rustico al mappale 26 si sviluppa su un piano fuori terra con destinazione rustico. Il corpo di fabbrica interrato adiacente alla strada Via Cascina Portesana si compone di n. 6 posti auto".*

Il compendio immobiliare è soggetto a vincolo dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali.

- 1) **Fabbricati** da cielo a terra con annesse aree di pertinenza esclusiva così identificati:
 - A) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più livelli collegati da scala interna, composto da: soggiorno, cucina e aree esclusive al piano terra; disimpegno, tre camere e due bagni al piano primo; locale caldaia, due locali, un bagno al piano interrato; censito al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue: foglio **5**, particella **25**, subalterno **701**, via Rocca n. 42, piano T-1-S1, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 226 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 226, rendita catastale € 759,19.
Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:
 - piano terra: sub 702, mappale 3 su quattro lati.
 - piano primo: vuoto su area esclusiva, mappale 3 su due lati, vuoto su area esclusiva.Coerenze della cantina da nord in senso orario: terrapieno su tre lati, sub 2, terrapieno.
 - B) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento al piano terra di due locali e servizio, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **25**, subalterno **702**, via Rocca n. 42, piano T, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale 56 mq, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 56, rendita catastale € 325,37;
Coerenze da nord in senso orario: mappale 3, sub 701, mappale 3 su due lati.
 - C) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ampio box ad uso autorimessa posto al piano interrato, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **25**,

subalterno **2**, via Rocca n. 42, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 100, superficie catastale totale mq. 110, rendita catastale € 351,19;

Coerenze da nord in senso orario: terrapieno su tre lati.

D) In Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più piani collegati internamente da scala e ascensore, composto da: ampia taverna e locale al piano terra; soggiorno e cucina al piano primo; un locale e un bagno al piano soppalco; camera, guardaroba e bagno al piano secondo; camera e bagno al piano terzo; due locali ad uso cantina al piano interrato; censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **27**, subalterno **3**, via Rocca n. 42, piano T-1-2-3-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq. 420, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 420, rendita catastale € 1.107,80;

Coerenze da nord in senso orario:

- al piano interrato: terrapieno su quattro lati.
- al piano terra: sub 1 su due lati, sub 2, sub 1, sub 4.
- al piano primo: sub 1 su due lati, sub 2, sub 1, sub 4.
- al piano primo soppalco: sub 1 su tre lati, sub 4.
- al piano secondo: sub 1 su tre lati, sub 4.
- al piano terzo: sub 1 su tre lati, sub 4.

E) In Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più piani collegati da scala interna composto da: taverna lavanderia e bagno al piano terra; soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno al piano primo; tre locali e due bagni al piano secondo- sottotetto (piano secondo raggiungibile anche mediante scala esterna che porta ad un ballatoio esclusivo); censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **27**, subalterno **4**, via Rocca n. 42, piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 233, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 231, rendita catastale € 681,72;

Coerenze da nord in senso orario:

- al piano terra: sub 1, sub 3, sub 1 su due lati.
- al piano primo: sub 1, sub 3, sub 2, sub 1 su due lati.
- al piano secondo: sub 1, sub 3, sub 1 su due lati.

F) In Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su due piani collegati da scala esterna composto da: due locali oltre sauna e bagni al piano terra; cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno al piano primo; un locale ad uso cantina al piano interrato collegato dalla stessa scala esterna; censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **140**, subalterno **2**, via Rocca n. 42, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3,

consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 90, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 90, rendita catastale € 596,51.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

- al piano terra: sub 1, sub 3, sub 1, mappale 27 su due lati.
- al piano primo: sub 1, sub 3, mappale 28, mappale 27.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: terrapieno, sub 1 su due lati, terrapieno.

G) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, locale ad uso deposito con annesso servizio posto al piano terra, oltre soppalco al piano primo collegato da scala interna, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **26**, via Rocca n. 42, piano T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 56, superficie catastale totale mq. 77, rendita catastale € 179,31.

Coerenze da nord ed in senso orario:

- al piano terra: mappale 3 su quattro lati.
- al piano soppalco: vuoto su area esclusiva su quattro lati

H) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, appartamento su più piani collegati da scala esterna composto da: piscina al piano terra; soggiorno, due bagni, cucina, due camere e ripostiglio al piano primo; due locali ad uso cantina al piano interrato; censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **140**, subalterno **3**, via Rocca n. 42, piano T-1-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 122, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 122, rendita catastale € 639,12.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

- al piano terra: mappale 27, mappale 28 su due lati, sub 2, sub 1.
- al piano primo: mappale 27, mappale 28 su due lati, sub 2, sub 1.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: sub1 su tre lati, terrapieno su due lati.

I) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ampio box ad uso autorimessa posto al piano interrato, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **264**, subalterno **2**, via Rocca n. 42, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 47, superficie catastale totale mq. 51, rendita catastale € 165,06;

Coerenze da nord in senso orario: mappale 3, sub 3, terrapieno su due lati, sub 1.

L) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ampio box ad uso autorimessa posto al piano interrato, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **5**, particella **264**, subalterno **3**, via Rocca n. 42, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 59, superficie catastale totale mq. 65, rendita catastale € 207,20;

Coerenze da nord in senso orario: mappale 3, terrapieno su due lati, sub 2.

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali").

2) **Appezamenti di terreno** così identificati:

- M) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso seminativo prato, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **1**, qualità prato, classe U, superficie are 83,70, reddito dominicale € 36,74, reddito agrario € 43,23.
- N) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno su cui insiste un fabbricato da demolire censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **2**, qualità classe area fab dm, superficie are 0,12.
- O) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso seminativo arboreo, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **3**, qualità semin arbor, classe U, superficie ha 1 are 00 ca 30, reddito dominicale € 64,75, reddito agrario € 62,16.
- P) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso prato, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **28**, qualità prato, classe U, superficie are 34,40, reddito dominicale € 15,10, reddito agrario € 17,77.
- Q) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, terreno ad uso bosco ceduo, classe 1, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **218**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie are 0,60, reddito dominicale € 0,12, reddito agrario € 0,02.
- R) in Comune di Trezzo sull'Adda, via Rocca n. 42, ente urbano, censito nel catasto terreni del detto comune come segue: foglio **5**, particella **139**, qualità classe ente urbano, superficie are 0,12.

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'arch. Mattia Guido Ghezzi e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

A tal fine stabilisce le seguenti

modalità e condizioni:

- 1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 3.470.000,00** (euro tremilioniquattrocentosettantamila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **5 Aprile 2019 ore 16:00** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano C.so

Sempione 67, ove si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 5.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 2.602.500,00** (euro duemilioneisecentoduemilacinquecento/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte analogiche:**

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate in busta chiusa ed anonima** nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c. **presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano C.so Sempione 67** con le seguenti modalità: solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 tutti i giorni esclusi i sabato ed i festivi e, anche senza previo appuntamento telefonico, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita esclusivamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

La **dichiarazione di offerta**, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo dell'importo vigente e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri;
- l'indicazione della procedura in oggetto;
- i dati identificativi del bene che si intende acquistare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 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.

Gli offerenti dovranno **contestualmente** prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE 939-2017 TRIBUNALE DI MILANO"**. **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta**. L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Alla dichiarazione di offerta va altresì allegato, oltre alla cauzione di cui sopra da inserire nella busta chiusa, quanto segue:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale ed originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) o relativa autocertificazione con indicazione, se trattasi di persona coniugata, del regime patrimoniale della famiglia (l'aggiudicatario dovrà poi produrre necessariamente l'originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero);
- se l'offerente è persona giuridica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i e, da produrre all'udienza, originale di certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità/visura camerale aggiornata, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato.

Le offerte per persona da nominare possono essere fatte solo da un avvocato e l'avvocato dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato il mandato nel termine di legge ex art. 583 c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Ogni creditore può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita.

3) **Presentazione delle offerte telematiche:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

Le offerte andranno formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

- L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

- 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 (cauzione) 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 dell'art. 12 D.M. 32/2015, 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 risiede fuori dal territorio dello Stato e allo stesso non sia stato 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 per cauzione di cui al punto l) dell'art. 12 del D.M. 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **"PROC. ESEC. IMM. RGE 939-2017 TRIBUNALE DI MILANO"**, per un importo pari almeno a **un decimo del prezzo offerto; 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.**

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

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 dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

- 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 (salva 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 del provvedimento giudiziale 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 con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'invalidità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

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

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

- 4) **All'udienza di vendita senza incanto con modalità sincrona mista** sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. - 161 ter disp. att. c.p.c. ed indicate nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

All'udienza sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte verrà svolto tramite il portale del gestore della vendita telematica, ove saranno inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra;
- le offerte telematiche per le quali 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.

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.

Gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.

Gli offerenti per via cartacea comparendo personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato alla vendita.

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).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, di eventuali istanze di assegnazione.

Si procederà come segue:

- I. in caso di unica offerta:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

II. in caso di pluralità di offerte valide:

- si procederà alla gara a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita.

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima (per le offerte analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta dal professionista delegato alla ricezione dell'offerta; per le offerte telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna), risulterà inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

5) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del t.u.l.b.;
- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio l'eventuale residuo nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre alle relative spese generali ed oneri di legge - a suo carico, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a "**PROC. ESEC. IMM. RGE 939-2017 TRIBUNALE DI MILANO**" o mediante **due distinti bonifici bancari** da effettuare sul conto della procedura esecutiva (**IBAN: IT38I052160162800000002496**).

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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.

Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche a mezzo pec (elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

6) Notizie sui beni immobili:

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dall'arch. Mattia Guido Ghezzi.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

PROVENIENZA:

...Omissis già al ventennio proprietaria del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura per la quota di 1/1 ad essa pervenuto da in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Antonio Reschina del 27.02.1992 trascritto a Milano 2 il 19.03.1992 al n. 19018 del registro particolare con i seguenti dati catastali del NCT al foglio 5 particelle 1,2,3,28,219 e 319 e particelle 25,26,27,140 e 264;

In base a nota di variazione n. 34172.1/2004 in atti dal 01.03.2004 (protocollo n. MI0034172) le particelle 25,26,27,140 e 264 del foglio 5 vengono portate in carico a Partita 1.

Con nota di costituzione n. 2426.1/2004 in atti dal 22.04.2004 (protocollo n. MI0259550) si rileva che su tali terreni vengono accatastati fabbricati distinti nel NCEU al foglio 5 particelle 25/2, 26, 27/3, 27/4, 140/2, 140/3, 264/2, 264/3 regolarmente classate e particella 25/1;

In base a nota di variazione per divisione n. 100273.1/2004 in atti dal 09.12.2004 (protocollo n. MI0816351) la particella 25/1 del foglio 5 viene soppressa per dare origine alle definitive ed ultime particelle 25/701 e 25/702 del foglio 5.

PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

... Il Compendio immobiliare è stato oggetto di un intervento di recupero ampiamente valutato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, prestando la massima attenzione al consolidamento dell'esistente. Per i fabbricati accessori l'intervento è stato di ristrutturazione

edilizia conservando la volumetria esistente, la tipologia e la conformazione con l'inserimento di un corpo interrato sul lato sud destinato a box. In considerazione della conformazione del terreno di pertinenza alla cascina per la maggior parte a scarpata, si sono eseguite anche opere di rimboschimento con piantumazioni adeguate per il consolidamento della scarpata stessa e per valorizzare il sottobosco e la vegetazione naturale.

PRATICHE EDILIZIE:

- 1. PE 132/93 Concessione Edilizia, presentata in data 14.09.1993 da Per lavori di ristrutturazione di un fabbricato, rilasciata in data 02.06.1994, numero protocollo 13288 del 02.06.1994.*
- 2. PE 45/95 Concessione Edilizia, presentata in data 03.10.1994 da per lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo del manufatto accessorio, rilasciata in data 01.06.1995, numero protocollo 15950/94.*
- 3. PE 172/97 Concessione Edilizia, presentata in data 27.05.1997 da per lavori di realizzazione locale immondezzaio, rilasciata in data 30.10.1997, numero protocollo 9330.*
- 4. PE 172/97 Concessione Edilizia, presentata in data 13.12.1996 da per lavori di varianti alla C.E. 43/95, rilasciata in data 24.03.1997, numero protocollo 7199.*
- 5. PE 60/98 Concessione Edilizia, presentata in data 30.01.1998 da per lavori di realizzazione di nuovo solaio in legno all'edificio accessorio, rilasciata in data 29.09.1998, numero protocollo 17537 del 17.10.1998.*
- 6. RICHIESTA AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N. 1497 DEL 29.06.1939 PER OPERE IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO AMBIENTALE – DM del 23.03.1970 G.U. n. 101 del 22.03.1970 rilasciata in data 09.1995 prot. n. /52 rep. 15288/93-X-10, per opere di variante alla concessione edilizia n. 132/93.*
- 7. 1464/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in appartamento abitativo "appartamento 1" che attualmente è la residenza*
- 8. 1463/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in appartamento abitativo "appartamento 2" che attualmente è la residenza*
- 9. 1465/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in locale piscina e servizi nonché locale di deposito pertinenziale all'edificio residenziale ai sensi dell'art. 2 comma 1 Legge Regionale n. 31 del 03.11.2003.*

10.1466/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in unità abitativa con la realizzazione di un piano interrato adibito a box, cantine e locali accessori. Attualmente l'unità immobiliare è abitata

11.1467/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: trasformazione di una porzione di edificio accessorio alla in unità abitativa supplementare per ospiti

12.1468/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: realizzazione di un soppalco tra il piano primo e secondo interno all'edificio denominato e ampliamento del locale centralina ascensore al piano cantinato.

13.1469/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: ampliamento corpo box interrato.

14.1470/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: esecuzione di lievi modifiche interne all'edificio principale denominato

15.1471/04 DOMANDA RELATIVA ALLA DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI presentata in data 10.12.2004. Abuso edilizio: ristrutturazione del locale esterno

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA:

PGT – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO E VIGENTE, in forza della delibera Consiliare n. 45 del 22.12.2011, l'immobile ricade in Aree interessate da disposizioni sovra comunali, Zone soggette a disciplina concorrente con il PTC del Parco Adda Nord: zona di iniziativa comunale orientata, Zona soggetta a disciplina esclusiva del PCT del Parco Adda Nord: zona di interesse naturalistico paesaggistico. Norme Tecniche di Attuazione ed indici: ART. 21 E 25 PTC.

PIANO PARCO ADDA NORD: vincolo tutela ambientale stabilito dal DM 23.03.1970 e Piano Adda Nord approvato con deliberazione del GR n. VII/2869 del 22.12.2000.

CONFORMITA' URBANISTICA ed EDILIZIA:

"Omissis" dopo l'acquisto ha depositato pratiche edilizie, come sopra riportato, per lavori di ristrutturazione e risanamento conservativo sia del corpo di fabbrica denominato sia dei corpi di fabbrica accessori. In seguito sono state presentate domande di condono che non risultano ancora evase del tutto dal momento che il Comune ha richiesto parere anche alla Soprintendenza essendo il compendio immobiliare soggetto a vincolo naturalistico e paesaggistico. Per concludere tali condoni non solo bisogna attendere il parere richiesto ma sarà necessario versare sanzioni amministrative per sanare la compatibilità paesaggistica. Il

Comune ha quantificato da Euro 500,00 ad Euro 10.000,00 da versare per ogni richiesta di condono presentata. Tale importo variabile dovrà quindi essere determinato in modo preciso dal Comune. A ciò si aggiunge che non è ancora stata richiesta l'agibilità la cui domanda potrà essere presentata ad oggi con il deposito di una SCIA a cui andranno allegati tutti i certificati di conformità degli impianti. Il CTU evidenzia altresì la presenza di una serra che è un volume tecnico che non rispetta le distanze come da codice civile. Pertanto tale situazione pur essendo ammessa ad oggi in base al cap. 4 art. 138 del Regolamento Edilizio vigente, dovrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre il CTU rileva che sono presenti alcune non conformità distributive degli ambienti e nel sub 25 locale bagno. Tali difformità il CTU evidenzia che si possono sanare con il ripristino dello stato dei luoghi come da ultima autorizzazione edilizia.

Per sanare tali non conformità il CTU ha computato una spesa all'incirca di Euro 150.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE:

Il CTU rileva l'assenza di alcune planimetrie catastali quali: foglio 5 mappale 140 sub 1 (locale caldaia, disimpegno locale cantina oltre scala esterna); corpo di fabbrica adibito a serra".

STATO OCCUPATIVO: i beni pignorati sono giuridicamente liberi. E' stato emesso dal G.E. ordine di liberazione.

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Mattia Guido Ghezzi; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

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

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine gli interessati sono invitati a fare richiesta di visita al custode con congruo anticipo.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul quotidiano Il Sole 24 Ore di un annuncio contenente le informazioni essenziali e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo //portalevenditepubbliche.giustizia.it;

- pubblicazione sul seguente sito internet: www.astetribunali24.it nella sezione ASTE IN EVIDENZA;
- pubblicazione sul quotidiano La Repubblica edizione Nazionale e su Metro Milano di un annuncio contenente le informazioni essenziali e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo [//portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione sul quotidiano Corriere della Sera edizione nazionale e su Leggo Milano di un annuncio contenente le informazioni essenziali e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo [//portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione sui seguenti siti internet: www.entitribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it;
- mediante apposizione di un cartello "VENDITA GIUDIZIARIA".

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano C.so Sempione 67 tel. 02.26113336; fax 02.26119447; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.
Milano, 11.01.2019

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

