

avv. Alfonso Martucci
Piazza Pio XI 1, Milano
Telefono 02 38261735
Fax 02 72010387
Cellulare 333 5887864
alfonso.martucci@yahoo.it
alfonso.martucci@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 1270/2020 R.G.E.

GIUDICE DR.SSA CATERINA TRENTINI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(vendita con modalità telematica "asincrona")

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con recapito in Milano in Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto presso lo Studio Notarile del Prof. Avv. Ubaldo La Porta, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento di autorizzazione alla vendita del 29 giugno 2021

AVVISA

che **martedì 1° marzo 2022 dalle ore 10:00** in poi, in collegamento da remoto nella stanza virtuale d'asta sul portale <https://astepubbliche.notariato.it> si terrà **la vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"** ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura", in **undici distinti lotti**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trovano, il tutto indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Cristina Marchesi, pubblica e consultabile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che deve intendersi

qui per intero richiamata e trascritta, anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la verifica di eventuali difformità, di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **piena proprietà** delle seguenti unità immobiliari pignorate, tutte insistenti nel complesso condominiale sito in **Milano, via Filippo Argelati n. 40** e precisamente:

LOTTO 1

apertura offerte d'acquisto ore 10:00 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 448.000,00

Offerta minima Euro 336.000,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 5.000,00

locale ad uso negozio con cucina e servizi dotato di n. 5 accessi (di cui 4 di servizio) al piano terra e locali al piano interrato direttamente collegati con scala interna in muratura, dotati di doppio accesso di servizio al piano S1, il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **62**, via Filippo Argelati n. 40 piano: T-S1, categoria C/1, zona censuaria 2, classe 9, consistenza mq 184, superficie catastale mq 238, rendita euro 9.901,93;

Spese condominiali medie annue: euro 5.736,43 circa (come riferite dall'amministratore);

box autorimessa posto al piano secondo interrato del fabbricato e censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella

407, subalterno **12**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, rendita euro 134,69.

Spese condominiali medie annue: euro 183,30 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del negozio si evidenzia che, dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 24 febbraio 2021, **l'immobile risulta occupato** in virtù di contratto di locazione registrato il 26 aprile 2016 al numero 6851 SERIE 3T per uso diverso da abitativo rinnovabile per egual periodo, valido dal 1° aprile 2016 con canone annuo pari ad euro 30.000,00 oltre IVA, come da contratto e registrazioni trasmesse dall'Agenzia delle Entrate.

Si riporta per completezza di informazione che il rappresentante della società conduttrice ha dichiarato, al momento del sopralluogo, di versare all'esecutata, in accordo con la stessa (causa l'emergenza sanitaria in corso), solo il 50% del canone pattuito.

A partire dalla mensilità di ottobre 2021 il canone di locazione è tornato ad essere dell'importo originariamente previsto.

Relativamente allo stato occupativo del negozio si evidenzia che, dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 24 febbraio 2021, **il box autorimessa risulta occupato** in virtù di contratto di locazione registrato il 26 aprile 2016 al numero 6852 SERIE 3T per uso diverso da abitativo,

rinnovabile per egual periodo, valido dal 1° aprile 2016 con canone annuo Euro 1.100,00 oltre IVA, come da contratto e registrazioni trasmesse dall'Agenzia delle Entrate.

Si riporta per completezza di informazione che il rappresentante della società conduttrice ha dichiarato, al momento del sopralluogo, di versare all'esecutata, in accordo con la stessa (causa l'emergenza sanitaria in corso), solo il 50% del canone pattuito.

A partire dalla mensilità di ottobre 2021 il canone di locazione è tornato ad essere dell'importo originariamente previsto.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). Le difformità consistono in diversa distribuzione spazi interni (come da CIAL del 2014 a cui non è seguito aggiornamento catastale); il box autorimessa è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

LOTTO 3

apertura offerte d'acquisto ore 10:30 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 19.200,00

Offerta minima Euro 14.400,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 500,00

box autorimessa posto al piano secondo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **4**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S2, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita euro 134,69.

Spese condominiali medie annue: euro 183,30 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

LOTTO 4

apertura offerte d'acquisto ore 11:00 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 19.200,00

Offerta minima Euro 14.400,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 500,00

box autorimessa posto al piano secondo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **5**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S2, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, rendita euro 134,69.

Spese condominiali medie annue: euro 183,30 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

LOTTO 10

apertura offerte d'acquisto ore 11:30 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 18.400,00

Offerta minima Euro 13.800,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 500,00

box autorimessa posto al piano secondo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **19**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S2, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16, superficie catastale mq 19, rendita euro 134,69.

Spese condominiali medie annue: euro 183,30 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

LOTTO 11

apertura offerte d'acquisto ore 12:00 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 33.600,00

Offerta minima Euro 25.200,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 1.000,00

box autorimessa posto al piano secondo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **20**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S2, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 31, superficie catastale mq 35, rendita euro 260,97.

Spese condominiali medie annue: euro 354,65 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

LOTTO 12

apertura offerte d'acquisto ore 12:30 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 28.000,00

Offerta minima Euro 21.000,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 1.000,00

box autorimessa posto al piano secondo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **21**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S2, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 23, superficie catastale mq 35, rendita euro 260,97.

Spese condominiali medie annue: euro 263,04 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) in quanto la conformazione del box (analoga a quella del box ubicato nella stessa posizione al piano S1, sub. 50, lotto 018), costituito da una zona più stretta ed una più ampia, non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale in atti che invece rappresenta un vano a pianta rettangolare. Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale

dell'unità tramite procedura DOCFA ad un costo indicativo, compresi diritti e parcelle professionali tecnici abilitati, di euro 600,00...>>

LOTTO 13

apertura offerte d'acquisto ore 13:00 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 28.000,00

Offerta minima Euro 21.000,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 1.000,00

box autorimessa posto al piano secondo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **32**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S2, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 24, superficie catastale mq 27, rendita euro 202,04.

Spese condominiali medie annue: euro 274,90 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto

delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta...>>

LOTTO 14

apertura offerte d'acquisto ore 13:30 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 20.000,00

Offerta minima Euro 15.000,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 500,00

box autorimessa posto al piano primo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **33**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S1, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 16, superficie catastale mq 18, rendita euro 134,69.

Spese condominiali medie annue: euro 274,90 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto

delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta...>>

LOTTO 17

apertura offerte d'acquisto ore 14:00 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 20.000,00

Offerta minima Euro 15.000,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 500,00

box autorimessa posto al piano primo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **48**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S1, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 17, superficie catastale mq 19, rendita euro 134,69.

Spese condominiali medie annue: euro 195,85 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto

delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

LOTTO 18

apertura offerte d'acquisto ore 14:30 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 32.000,00

Offerta minima Euro 24.000,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 1.000,00

box autorimessa posto al piano primo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **50**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S1, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 22, superficie catastale mq 29, rendita euro 185,20.

Spese condominiali medie annue: euro 253,64 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto

delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

LOTTO 19

apertura offerte d'acquisto ore 15:00 del 1° marzo 2022

Prezzo base Euro 32.000,00

Offerta minima Euro 24.000,00

Rialzo minimo in caso di gara Euro 1.000,00

box autorimessa posto al piano primo interrato del fabbricato denominato "G", il tutto unitariamente censito al catasto fabbricati di detto comune al foglio **520**, particella **407**, subalterno **61**, via Filippo Argelati n. 40 piano: S1, zona censuaria 2; categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, superficie catastale mq 28, rendita euro 210,46.

Spese condominiali medie annue: euro 286,69 circa (come riferite dall'amministratore);

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Relativamente allo stato occupativo del box autorimessa si evidenzia che **l'immobile risulta libero** con chiavi a mani del sottoscritto professionista, nominato altresì custode giudiziario.

Nella relazione di stima in atti l'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi evidenzia che <<... alla data del sopralluogo (15/03/2021) il negozio è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 21/05/2003 (tenendo conto

delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ...>>

In relazione alla conformità urbanistica, edilizia e catastale dei beni, alla presenza di atti di asservimento urbanistici e convenzioni edilizie si richiama integralmente la relazione di stima in atti a firma dell'esperto stimatore arch. Cristina Marchesi, alla cui consultazione integrale il presente avviso rimanda evidenziando che in sede di presentazione d'offerta l'offerente dovrà rendere dichiarazione relativa alla conoscenza integrale della relazione di stima e dei relativi allegati, dichiarando altresì di essere pienamente edotto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili ivi descritti.

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: NOTARTEL S.P.A. che opererà con il proprio portale <https://astepubbliche.notariato.it>

REFERENTE DELLA PROCEDURA: avv. Alfonso Martucci

RICHIESTE DI VISITA: i soggetti interessati a visitare le unità immobiliari in oggetto dovranno prenotare la visita, per ciascun singolo immobile, sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste al sottoscritto avvocato, nominato altresì **custode giudiziario** nel presente procedimento espropriativo, ai riferimenti telefonici 3335887864 e 3333432835 ed all'indirizzo di posta elettronica alfonso.martucci@yahoo.it

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto, **per ciascun singolo lotto, entro le ore 13:00 di lunedì 28 febbraio 2021**

Il conto corrente intestato alla procedura N. 1270/2020 R.G.E. sul quale effettuare il bonifico a titolo di cauzione, come in appresso specificato, è in essere presso **Banca Popolare di Sondrio, filiale Milano sede, IBAN: IT 38 M 05696 01600 000025969X06.**

Le offerte potranno essere formulate, per ciascun singolo lotto, **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

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

Il presentatore dell'offerta telematica dovrà coincidere con il soggetto offerente

salvo le seguenti eccezioni:

1. nel caso di incapace, di persone giuridiche ed altri enti il presentatore potrà essere il legale rappresentante;
2. nel caso di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma e 571 primo comma c.p.c.; in tal caso l'avvocato presentatore

dovrà essere munito di **procura notarile** che andrà allegata all'offerta telematica, non potendosi ritenere sufficiente la classica procura speciale alle liti;

3. nel caso di offerta presentata da più persone, il presentatore dovrà coincidere con uno degli offerenti.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (avv. Alfonso Martucci);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

p) la dichiarazione di aver letto integralmente la relazione di stima ed i relativi allegati e di essere pertanto edotti sullo stato di fatto e di diritto (ivi compresa la situazione urbanistica, edilizia e catastale) in cui si trovano gli immobili ivi descritti.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo.

In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato, **per ciascun singolo lotto**, sul conto corrente intestato alla procedura, **per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

la cauzione dovrà pertanto essere visibile sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle offerte d'acquisto, fissata alle ore 10:00 del 1° marzo 2022.

Sebbene non obbligatorio né indicato in ordinanza di nomina, il sottoscritto consiglia vivamente di effettuare l'operazione di bonifico con la clausola "d'urgenza e/o bonifico istantaneo" che dovrebbe consentire l'immediato accredito dell'importo sul conto della procedura.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del

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

d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** e copia dei loro documenti d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme

dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con

pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di unica offerta:

se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di

ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento del bene che, dedotta la cauzione già versata, andranno effettuate entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante due distinti bonifici (con causali saldo prezzo e spese di trasferimento) da accreditare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva sopra indicato.

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 (email: alfonso.martucci@yahoo.it) ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto mediante diffusione sulle seguenti testate:

1. sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>;
2. sui siti www.trovoaste.corriere.it e www.legalmente.net

Milano, lì 5 dicembre 2021

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato