

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Mennuni Maria Gabriella

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA EX ART. 2 CO. 1 LETT. H) DM32/15

Il sottoscritto **Avv. Carlo Vitagliano**, con studio in Milano alla Via Festa del Perdono n. 10, delegato per le operazioni di vendita *ex artt. 569 e 591 bis c.p.c.*, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 946/2021 R.G.E.**,

Vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Mennuni in data 06/04/2022;

Visti gli artt. 569 comma 3° , 571 e 591 *bis* c.p.c.;

Viste le modifiche portate alla L. 132/2015 alla normativa di riferimento e le successive disposizioni in merito del Presidente della III Sez. Civ. del Tribunale di Milano;

AVVISA CHE

il giorno 15 settembre 2022, alle ore 15:00

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 571 c.p.c., alla vendita senza incanto dell'**immobile pignorato** di seguito descritto, alle seguenti **condizioni e modalità**:

- 1) **lotti**: la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;
- 2) **prezzo base**: il **prezzo base** per l'**unico lotto**, è pari a **167.000,00 (centosessantasettemila/00)**;
- 3) **offerta minima**: l'offerta minima per la partecipazione all'asta senza incanto, che si terrà nelle date di cui sopra, pari al 75% del prezzo base d'asta, come disciplinato dall'art. 571c.p.c., ovvero pari ad **€ 125.250,00 (centoventicinquemiladuecentocinquanta/00)**;
- 4) **modalità di vendita**: la **vendita senza incanto** avrà luogo secondo le modalità che seguono **a partire dal giorno 15 settembre 2022, ore 15:00** secondo quanto stabilito nel provvedimento di vendita **in modalità telematica asincrona attraverso il portale del gestore della vendita telematica <https://fallcoaste.it>**. Per ogni informazione, si invitano gli interessati a prendere visione delle indicazioni fornite dal gestore della vendita telematica al seguente link: **<https://www.fallcoaste.it/informazioni/FAQ.html>**
- 5) **modalità di presentazione e requisiti di validità delle offerte**: Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it) anche attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

Le offerte dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 14 settembre 2022.

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 deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e fermo l'obbligo ed i termini di cui all'art. 583 c.p.c. In ipotesi di offerta presentata da più persone, il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

Quando l'offerente 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 sul conto corrente intestato alla procedura alle seguenti coordinate **IBAN IT65G0623001634000015169918**, conto intestato a **“PROC.ESEC. IMMOBILIARE N. 946 2021 TRIB.DI MILANO R.G.E.”**, 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.

Il bonifico dell'importo a titolo di cauzione dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme sia visibile sul conto corrente della procedura entro la data dell'asta, al fine di verificare l'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

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

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

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

- c) **se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) **se l'offerente è un soggetto non persona fisica**, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) **se l'offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;
- f) **se l'offerta è presentata da avvocato**, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

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

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica** come indicato sul portale delle vendite pubbliche (pvp.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.

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

Si rammenta che per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

7) esame delle offerte: le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista **il giorno 15 settembre 2022 alle ore 15:00.**

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

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.

a) 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.

b) 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, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 3.000,00 (tremila/00);

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

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

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

8) Saldo del prezzo: 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, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che **non potrà essere prorogato**.

Ciò fatto salvo il caso di istanza ex art. 41 TUB da parte del creditore fondiario, nel quale caso l'aggiudicatario, su indicazione del delegato, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine massimo indicato nell'offerta e comunque non superiore a giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte del prezzo di aggiudicazione nella misura che verrà comunicata dal delegato.

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

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più

tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

5) pubblicità: oltre alle forme di pubblicità prevista dalla legge (art. 490 c.p.c. I e II comma), il presente avviso sarà pubblicato secondo le indicazioni del G.E. di cui al provvedimento *ex art. 591-bis* c.p.c. e comunque sul Portale delle vendite pubbliche.

6) ulteriori aspetti della vendita: 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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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).

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.

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.

Si precisa inoltre che allo stato attuale l'immobile risulta occupato senza titolo. Ai sensi dell'art. 560 co. 6 c.p.c. è fatto onore all'aggiudicatario o all'assegnatario del bene pignorato di fare istanza perché la liberazione del bene avvenga, in forza dell'ingiunzione di cui all'art. 586 co. 2 c.p.c., a cura del Custode e nelle forme di cui al citato articolo 560 co. 6 c.p.c. e secondo le istruzioni già impartite dal Giudice dell'Esecuzione con separato provvedimento. **La suddetta istanza dovrà essere presentata entro 30 giorni dal saldo del prezzo di aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario ovvero entro 30 giorni dall'accoglimento dell'istanza di assegnazione.**

Per ogni altra informazione relativa all'immobile e alle formalità catastali gravanti sullo stesso, si rimanda al contenuto della perizia redatta dall'esperto estimatore, allegata al presente avviso di vendita e disponibile sul Portale delle vendite pubbliche accessibile dal sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

12) prescrizioni urbanistiche ed edilizie: per le precisazioni urbanistiche ci si riporta a quanto risulta dalla perizia tecnica redatta dallo stimatore **Arch. Fabio Colmano** ed allegata al presente avviso di vendita. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, usufruire delle agevolazioni fiscali previste dal Decreto Legge n. 18 del 14.02.2016 convertito con modificazioni in Legge n. 49 del 08 aprile 2016.

13) custodia e visita immobile: Custode Giudiziario è lo stesso Professionista delegato Avv. Carlo Vitagliano; le visite dell'immobile potranno essere prenotate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche nella apposita sezione, ovvero a mezzo mail all'indirizzo carlo.vitagliano@cdra.it.

14) avvertenze ed informazioni: il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Avvocato presso il proprio studio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Nel Comune di Milano (MI), via Alessandro Litta Modignani n. 87 (ex civico 111/1), appartamento posto al piano terreno (rialzato) composto da tre locali, oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano seminterrato, censito al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 13, particella 106, subalterno 8, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 99 mq, R.C. € 624,91.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Data vendita tramite asta telematica asincrona **15 settembre 2022 ore 15:00;**

Prezzo base **€ 167.000,00 (centosessantasettemila/00);**

Offerta minima **€ 125.250,00 (centoventicinquemiladuecentocinquanta/00).**

Milano, 27 maggio 2022

Avv. Carlo Vitagliano