

STUDIO LEGALE
AVVOCATO CATERINA SANTORO
VIA AUGUSTO ANFOSSI N. 36
20135 MILANO
TEL FAX 025513984 CELL 3334157035
MAIL avvocatocaterinasantoro@gmail.com
PEC caterina.santoro@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. SSA IDAMARIA CHIEFFO
Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. N. 1253//2021

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
ASINCRONA

DEL 8 NOVEMBRE 2022 ORE 11,00

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La sottoscritta Avv. Caterina Santoro delegata per le operazioni di vendita. Con studio in Milano Via Augusto Anfossi n. 36 Tel 02/5513984 – Cell 333 41 57 035 E-mail avvocatocaterinasantoro@gmail.com

-vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice Dott.ssa Chieffo in data 24.5.2022 notificata in pari data.

-vista la perizia dell'Architetto Dott.ssa Elisabetta Nicoletti del 17.5.2022

-visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

visto l'art 2 primo comma lettera h del D.M. 32/2015

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis cpc secondo comma c.p.c. tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita **TELEMATICA senza incanto ASINCRONA gestita da Fallcoaste.it** Zucchetti software giuridico srl con collegamento al proprio portale www.fallcoaste.it dell'immobile in calce descritto e stabilisce modalità e condizioni:

1) - la vendita avrà luogo in n. 1 lotto appartamento con solaio/cantina;

2) - il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

lotto n. 1 prezzo base d'asta EURO 68.000,00 (sessantottomila/00) prezzo base

Offerta minima EURO 51.000,00 (cinquantunmila/00)

3)- le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con **modalità Telematica entro le ore 13,00 del giorno 7.11.2022** 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 www.fallcoaste.it, come meglio indicato nel “Manuale utente2” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e TUTORIAL “ivi presenti.

A pena di 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 andrà inviata a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex art 579 ultimo comma o 571 primo comma cpc e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12 co 1 e 2 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, 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 al punto precedente;

n- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del su citata art 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere 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 31661 alpha – 2 code dell' International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi di codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova del pagamento del saldo prezzo.

-il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a “ PEI 1253/2021 AVV. SANTORO CATERINA IBAN IT 20 H 01005 01773 000000000 898” aperto presso la Banca Nazionale del lavoro Agenzia Palazzo di giustizia di Milano per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;

- all'offerta dovranno essere allegati:

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

b-copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente in corso di validità;

Se l'offerente 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 aggiudicato dalla comunione legale dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c- se il soggetto offerente è un minore 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 copia del provvedimento di autorizzazione.

d- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica copia del documento da cui risultano i poteri del rappresentante legale che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di 3 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di identità.

f- se l'offerta è presentata da un 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 (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), (fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo).

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

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.

4)- **In data 8 novembre 2022 alle ore 11,00**, si svolgerà l'udienza per la **vendita telematica con modalità asincrona** per deliberare sull'offerta e in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo – si procederà alla gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 cpc con un rialzo minimo **di euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Alla suddetta udienza saranno aperte le buste telematiche ed il professionista delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti, parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse- almeno trenta 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, verifica 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.

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.

In caso di unica offerta :

se la stessa è **pari o superiore alla somma di euro 68.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

se la stessa è **pari o superiore al 75 % della somma di euro 68.000,00 ma inferiore al predetto prezzo base d'asta** il delegato provvede all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc 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 maggior 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 primo avrà depositato l'offerta, con la seguente precisazione: che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr art. 14 co 1 e 15 co 2 DM 32/2015) .

- 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 dell'art 588 e ss cpc . Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della 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 (cioè le 24 ore), ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci nel rispetto dell'importo minimo di **EURO 1.500,00** a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque (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 festivo al primo giorno non festivo.

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

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 aggiudicatario 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.

5)- e non oltre il termine di **giorno 120** l'aggiudicatario dedotta la cauzione, dovrà depositare sul conto corrente della procedura:

-il residuo prezzo

-l'importo necessario per il trasferimento

-la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge ex D.M. 15 ottobre 2015 n 227; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo per cauzione versato.

Il termine per il deposito è di giorni 120 dall'aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione feriale dei termini ma che non potrà essere prorogato.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante 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, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta all'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che

ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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), 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.

6)-l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In Comune di MILANO VIA MARCANTONIO DAL RE N. 2

piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano 2 composto da due locali con angolo cottura - antibagno e bagno- di 38 MQ;

Riferimenti catastali appartamento: Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al N.C.E.U. foglio 181 – mappale 230 – subalterno 147- categoria A/4 - classe 4 - vani 2,5 - 38 mq rendita catastale Euro 251,77.

Coerenze dell'appartamento:

da nord in senso orario: ballatoio e a.u.i. - a.u.i- Via Marcantonio Dal Re e a.u.i. - a.u.i..

Riferimenti catastali solaio:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al N.C.E.U. foglio 181 – mappale 230 – subalterno 101- categoria C/2 classe 4- consistenza Mq 7 superficie catastale Mq 8 rendita catastale 10,85.

Coerenze solaio

da nord in senso orario: a.u.i - cortile comune- a.u.i. - corridoio comune.

Regolarità

urbanistica verificata conforme si da atto che il bene è antecedente al 1° settembre 1967 e al 31.10.1942 legge urbanistica n 1150/1942;

edilizia non verificata rispetto alla presenza del fabbricato antecedente al 1° settembre 1967 e al 31.10.1942 legge urbanistica n 1150/1942 – rispetto alla planimetria catastale storica del 1939 - :

-non risulta dichiarata la presenza del bagno e antibagno internamente all'appartamento -

- la porta di accesso alla camera risulta leggermente traslata verso est -

catastale del bene verificata conforme non verificata rispetto al solaio.

Vedere pag 18 e 19 della perizia - sono previsti oneri per il ripristino della conformità – indicati in perizia.

Spese

Per le **spese condominiali** ammontano ad euro 900 all'anno quelle ordinarie spese condominiali non pagate negli ultimi due anni 2.327,43 - - arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge si applica l'art. 63 secondo comma. Disp. Att. c.c. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato in solido, solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato dell'esecutato, pertanto posto in vendita come libero. Per la liberazione informazioni presso il custode giudiziario.

Per richiedere la visita dell'immobile contattare il custode giudiziario AVV. CATERINA SANTORO Tel **02/5513984 Cell 3334157035** Mail avvocatocaterinasantoro@gmail.com.

per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui seguenti siti internet e sul portale delle vendite pubbliche. giustizia.it

www.entitribunali.it – aste.immobiliare.it - venditepubbliche notarili.notariato.it immobiliare.it- sezione annunci repubblica.it avvisi notarili.notariato.it [repubblica milano](http://repubblica.milano) e [metro milano](http://metro.milano). www.trovocasa.corriere.it – www.trovoaste.it - www.legalmente.it – Corriere Lombardia e Leggo.

Milano li 25.7.2022

Avv. Caterina Santoro