

TRIBUNALE DI MILANO
III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa **Laura Cesira Stella**
Professionista delegata: **Avv. Alessia B. Gelosa**
Gestore della vendita telematica: **EDICOM Servizi s.r.l.**
Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Alessia B. Gelosa**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **1248/2016 R.G.E.**
promossa dal:

Condominio Viale Espinasse n. 34 -Milano

contro

- **Omissis.**

La sottoscritta Avv. Alessia B. Gelosa, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 19 gennaio 2023, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;

- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **18 Aprile 2023**, alle ore **12:00**, mediante collegamento telematico al sito "**www.doauction.it**", gestito da Edicom Servizi s.r.l., procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 82.000,00** (ottantaduemila/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 17 Aprile 2023, ore 13:00.**

Le offerte andranno 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), come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita ([https:// www.doauction.it](https://www.doauction.it)).

L'offerta, a pena di invalidità, 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 deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. o 571, primo comma, c.p.c., e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 1248/2016 e 188/2020");
- il numero o altro dato identificativo del lotto (ovvero "Lotto unico");
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Alessia B. Gelosa");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, 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:

RGE 1248/2016 + 188/2020 Tribunale di Milano avente

IBAN: IT 43 R030 6909 4831 0000 0011209

SWIFT/BIC: BCITITMM.

per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. 1248/2016 + 188/2020 Tribunale di Milano -**

VERSAMENTO CAUZIONE”; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l’accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l’asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l’ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l’esecuzione, **l’offerente verrà escluso dalla gara.**

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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) copia del documento di identità e 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 (salva 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;

- 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 giudiziale di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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 ovvero la procura, se del caso;
- 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 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 di 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).

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito 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.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un’offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell’Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e

ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00).

5) Il giorno 18 Aprile 2023, alle ore 12.00, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito [https:// www.doauction.it](https://www.doauction.it)

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'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.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto 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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nella misura minima di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

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 del periodo di prolungamento.

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

6) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine, al professionista delegato Avv. Giorgio Bernardini, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e

voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

7) l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

8) L'esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato Arch. Cristina Marchesi ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che *“ Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 , alla fine degli anni '20. La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti del Comune di Milano copia della Licenza di Edificazione del fabbricato e dell'eventuale Abitabilità, nonché a protocollare istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per i beni in oggetto. Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato), nulla è stato reperito dagli uffici preposti, in quanto gli atti risultano irreperibili, come da lettera per atti irreperibili alla data del 28/11 2018. Gli uffici preposti hanno tuttavia rinvenuto, per il fabbricato di cui i beni fanno parte, la seguente Abitabilità: Licenza di Occupazione N. 1156 Atti n. 152849/28393 del 1932 rilasciata in data 17 11 /19 32, visto il Nulla Osta in data 30/07/1928. Nella suddetta licenza si legge quanto segue: **N.B** Dalla presente Licenza sono esclusi n. 4 locali sottotetto per i quali è stata concessa occupazione in via precaria con istromento 29 febbraio 1932 N.4872/1970 di repertorio a rogito Dr. A. Carpani” La scrivente ha inoltre rinvenuto copia del suddetto nulla Osta N. 2504 del 30 /07/1928 per: “Fabbricato uso abitazione” presso l'Ufficio Condono (a seguito di ulteriore accesso atti). Successivamente, per le porzioni immobiliari in oggetto, è stata rinvenuta dagli uffici preposti dell'Ufficio Condono di Milano, a seguito di ulteriore istanza accesso atti, la seguente pratica edilizia: Domanda di condono edilizio prot. 89508.400/1995 del 31/03/1995 n°14850, per: “Ampliamento del sottotetto mediante la trasformazione dello stesso in unità ad uso residenziale e posa di lucernari a filo falda al piano quarto con incremento di S.U. di mq 53,34” **N.B:** la suddetta pratica non risulta ancora conclusa e ad oggi **NON** risulta rilasciata la Concessione in sanatoria. Dalla verifica eseguita presso l'ufficio condono del comune di Milano, per l'ottenimento della concessione in sanatoria occorre saldare ancora gli importi concernenti le oblazioni ed oneri non versati, quantificati nel 2006 dal Comune in euro 7.517,52 ed ammontanti ad oggi, da quanto appreso dai tecnici preposti, a circa Euro 15.000,00. Si riporta, per*

completezza di informazione, che nel 2014 viene chiesto dalla proprietà (PG.30158/2014) un ricalcolo di quanto dovuto riportante quanto segue: "In data 27/03/2006 il comune comunicava che l'incremento di superficie da assoggettare a condono era di mq. 53,34; poiché la scheda catastale risale al 1939 e, benché riportante la dizione "soffitta" era stata classata dal catasto come abitazione fin dal sopralluogo effettuato dal tecnico accertatore dei primi anni '50, pertanto nel calcolo degli importi effettuato dalla proprietà ci si è basati su una superficie di circa 12 mq quadrati che corrisponde ai ripostigli inglobati nell'unità abitativa". Il suddetto ricalcolo pare però non essere mai stato fatto in quanto il condono è stato smarrito e ritrovato solo nel 2016, come appreso dai tecnici preposti.

Relativamente alla conformità edilizia l'esperto ha dichiarato che: "non si è potuto verificare la conformità edilizia dei beni rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste con i tipi grafici, sono risultate irreperibili. Alla data del sopralluogo (05/11/2020) le unità in oggetto sono risultate sostanzialmente corrispondenti ai tipi grafici allegati alla pratica di condono del 1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). La suddetta pratica tuttavia, come precedentemente esposto a punto 7.1, non risulta conclusa; l'importo complessivo dovuto a saldo per il rilascio della concessione in sanatoria è, ad oggi, pari ad Euro 15.000,00 circa, come appreso dai tecnici preposti. Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, per completare la pratica di Condono ed ottenere il Rilascio della Concessione in Sanatoria, dovrà corrispondere, ad oggi, come riferito dai tecnici preposti (che non rilasciano nulla per iscritto) indicativamente Euro 15.000,00 circa (fatto salve eventuali future diverse determinazioni dei tecnici competenti della P.A. che non rilasciano parere preventivo scritto prima che vengano presentate le opportune richieste). Si consiglia inoltre all'eventuale futuro aggiudicatario di presentare un'Istanza di sollecita definizione con ricalcolo di effettivi oneri di urbanizzazione".

Si segnala che all'udienza del 19/01/2023 si dava atto che il condominio "ha ripristinato lo status quo ante del corridoio a fine dicembre 2022"; e l'esperto arch. Cristina Marchesi ad integrazione del proprio elaborato peritale ha dichiarato che: "l'immobile presenta irregolarità edilizie e/o catastali per la cui sanatoria ha indicato i costi nell'elaborato di stima; **precisa che attualmente, a seguito dei lavori di ripristino il solaio è separato.** Le schede catastali dell'immobile dovrebbero essere corrette e dovrebbe essere effettuata una pratica edilizia a sanatoria; precisa che dovranno pertanto essere decurtati altri € 3.000,00 dal valore di stima di cui alla perizia depositata, per eventuale pratica edilizia a sanatoria; le spese condominiali insolute nell'ultimo biennio sono state precisate nell'elaborato di stima, ma sarà necessario un aggiornamento, perché la perizia è del 2021"; Si segnala pertanto che il locale solaio (precedentemente ad uso cameretta, incorporata nell'unità immobiliare ad uso abitativo) risulta oggi separato a seguito dei lavori eseguiti dal condominio nel mese di dicembre 2022.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

9) Stato occupativo: l'immobile è libero da persone ma non da cose e le chiavi sono in possesso del custode.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano, Viale Espinasse n. 34:

unità immobiliare al piano quarto/sottotetto, composta da locale giorno-cottura, locale ad uso camera, antibagno con bagno e locale solaio.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI), come segue:

- foglio **181**, particella **57**, subalterno **15**, Viale Carlo Espinasse n. 34, piano 4, categoria A/3, classe 3, consistenza: vani 3, Rendita Euro 348,61.

- foglio **181**, particella **57**, subalterno **502**, Viale Carlo Espinasse n. 34, piano 4, categoria C/2, classe 5, consistenza: 11 mq, Superficie catastale: 12 mq, Rendita Euro 20,45.

Coerenze dei beni in un sol corpo da nord: corridoio comune e vano scala , primo cortile condominiale, mappale 64, viale Espinasse, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi.

*** * * * ***

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Alessia B. Gelosa tel. 3477270357- e-mail: alessia.gelosa@le-ar.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 16 febbraio 2023

Avv. Alessia B. Gelosa

