

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA MARIA BURZA**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 158/2019**

**VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**“ASINCRONA”**

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

La sottoscritta Avv. Cosima Bitetti, delegata per le operazioni di vendita, con studio in Milano (20122), Via Fontana nr. 3, Tel. 02/5511474, Fax 02/87388335, E-mail: [avv.cosimabitetti@fastwebnet.it](mailto:avv.cosimabitetti@fastwebnet.it)

- vista l'ordinanza di delega, *ex art.* 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in data 16.02.2023, notificata in data 17.02.2023;
- vista la perizia dell' Arch. Anna Teresa Ritacco;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto l'art. 2 primo comma lett. h) del D.M. 32/2015;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis 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 dei debitori, *ex art.* 570 c.p.c.;

**AVVISA**

della **vendita telematica senza incanto “asincrona”** – gestita da Astalegale.net S.p.A. con collegamento al proprio portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) - dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Prezzo base asta **Euro 181.000,00 (centottantunomila/00)**

Offerta minima **Euro 135.750,00 (centotrentacinquemilasettecentocinquanta/00).**

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità Telematica entro le ore 13.00 del giorno 23 maggio 2023 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), come meglio indicato nel “Manuale utente” pubblicato sul sito.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente** salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato *ex art. 579* ultimo comma 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.

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 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;
- 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 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 citato art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) l'eventuale 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 di 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 a "PROC. ESEC. IMM.RE n. 158/2019 R.G.E.", **IT17B0569601613000015315X79**, aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia 14 Palazzo Giustizia, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione con la seguente causale: "**CAUZIONE PER PROC. ESEC. IMMOBILIARE RGE 159/2019**" 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 avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della cauzione;
- b) **copia del documento d'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 (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, dovrà essere allegata 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino 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 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 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 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 **24 maggio 2023, 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 c.p.c. con un rialzo minimo di **Euro 3.000,00 (tremila/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 esecutati, 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, 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.

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 181.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se la stessa è **inferiore fino a ¼ della somma di Euro 181.000,00** il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a ¼ del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta 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 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, D.M. 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.. 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 3.000,00 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 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.

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

- il residuo prezzo;
- l'importo delle spese necessarie 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 120 giorni 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 dall'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), 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.

6) **L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 D.P.R. 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 (MI - 20125), Viale Sarca nr. 73**

Piena proprietà di:

- appartamento composto al piano terra da soggiorno/cucina, servizio, disimpegno, con all'interno del soggiorno/cucina uno spazio come open space; al piano soppalco da un ripostiglio adibito a camera da letto senza permanenza di persone; al piano interrato da locali depositi e servizio. Il piano terra con il piano interrato sono collegati da una scala interna in muratura, mentre al soppalco si accede con una scala interna in ferro.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 178,00 circa, compreso di depositi al piano interrato.

Si precisa che viene attribuita la proprietà esclusiva della quota di 1/3 dell'area sul lato nord est riportata nel N.C.E.U. come bene comune non censibile, foglio 142, mapp. 458, sub. 1, oggetto di estensione del pignoramento.

### Riferimenti catastali:

- Foglio 142, particella 41, sub. 735, zc 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 mq, rendita euro 604,25, indirizzo: Viale Sarca n. 73 piano T-S1;
- Foglio 142, particella 41, sub. 736, zc 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita euro 4,65, indirizzo: Viale Sarca n. 73 piano S1;
- Foglio 142, particella 458, sub. 1, quota di 1/3, bene comune non censibile. Variazione del 20.05.2005 prot. n. MI0408828 in atti dal 20.05.2005 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento – fusione.

### Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

parti comuni e proprietà di terzi, proprietà di terzi, Via Reguzzoni, proprietà di terzi

### Conformità urbanistico-edilizia: come da pagina 4 della perizia:

*“dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono delle difformità, è stato creato un locale open space h. 2.10 al piano terra, riducendo la zona soggiorno/cucina, è stato ingrandito la zona soppalco, in aggetto verso la zona soggiorno/cucina. L'altezza rilevata sotto il soppalco è di 2,06, pertanto non corrisponde a quanto evidenziato in planimetria catastale. Tali abusi non sono sanabili, in quanto non rispettano la normativa vigente del regolamento del Comune di Milano e regolamento locale di igiene della Regione Lombardia, pertanto previa comunque comunicazione agli enti preposti, l'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla regolarizzazione della stessa, riportando lo stato dei luoghi come da prescrizione dei regolamenti vigenti.”*

### Conformità catastale: come da pagina 5 della perizia:

*“dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono difformità, come nel punto precedente”*.

### Spese condominiali: come da pagina 7-8 della perizia:

*“Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16 € 1.650,00*

*Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18 € 1.650,00*

*Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 000,00*

*Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.884,65”.*

**Stato occupativo:** l’immobile è libero anche di fatto.

Per richiedere la visita all’immobile contattare il Custode giudiziario

**Avv. Cosima Bitetti**

**TEL. 02/5511474 – FAX: 02/87388335 - Email: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all’ordinanza di delega del 16.02.2023 notificata in data 17.02.2023 ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito *pvp.giustizia.it*.

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 (nonchè referente della procedura).

Milano, 22 febbraio 2023

Avv. Cosima Bitetti