

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE TERZA CIVILE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 71/2020**  
**G.E. DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO**

Nell'intestata procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Cinzia Rita Pedullà (pec cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it) con studio in Milano (MI), Via G. Washington n. 71

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"**  
**[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]**

**PRIMO ESPERIMENTO**

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".

L'Avv. Cinzia Rita Pedullà, delegato alle operazioni di vendita,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa dal G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Vincenzo Roberto Aprile;
- visto il fondo spese accreditato con valuta 25 aprile 2023;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **04 LUGLIO 2023** alle ore **15:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona"**, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica designato **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA e tramite la piattaforma WWW.ASTETELEMATICHE.IT**, del seguente bene immobile, con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato** - , per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**LOTTO UNICO**

In **COMUNE DI MILANO (MI), Via Ulisse Salis n. 48.**

Piena proprietà di **unità immobiliare** posta al piano primo (secondo fuori terra) costituita da unico ampio locale con divisorio arredo che separa la porzione giorno (soggiorno-cucina) e la porzione notte composta da camera letto doppia, oltre a zona ingresso/disimpegno e servizio, con annesso vano di cantina posto al piano interrato.

Confini:

dell'appartamento:

a Nord parti comuni (pianerottolo e scala comune esterna); a Est cortile/giardino comune; a Sud parti comuni; a Ovest unità immobiliare di altra proprietà e cortile/giardino comune;

della cantina:

a Nord cortile/giardino comune; a Est unità immobiliare di altra proprietà; a Sud corridoio comune cantine; a Ovest cortile/giardino comune.

Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

- foglio **73**, mappale **356**, subalterno **753**, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale 58 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 58 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 469,98, Via Ulisse Salis n. 48, piano 1°-S1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto per più esatti confini.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

### **AVVERTENZE**

Dalla perizia risulta quanto segue:

**REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:**

*La costruzione dell'edificio è iniziata post 01/09/1967.*

*Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Milano in Zona: ARU (ambiti di rinnovamento Urbano art. 23).*

*E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità nel 2002, per lo stabile ove è compreso il bene pignorato, si dovrebbe presumere che le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della realizzazione dello stabile (fine anni '90) siano state rispettate; in caso avverso il comune NON avrebbe rilasciato il Certificato di Abitabilità.*

*Dalle ispezioni svolte NON risultano, attualmente, vincoli di alcun tipo riferiti all'edificio dove è compreso l'immobile pignorato.*

*7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:*

*Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi di fabbrica dell'edificio, oltre ad eventuali pratiche edilizie presentate in tempi successivi, riguardanti il bene pignorato.*

*L'edificio è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 449 del 24/06/1992 e successiva Concessione in Variante n. 926 del 07/07/1997. Inoltre è stata presentata in data 30/03/1995 pratica di condono edilizio n. P.G. 88562 che ha riguardato esclusivamente il piano secondo e terzo interrato destinato a Box non pertinenziali.*

*In data 25/01/2021 lo scrivente ha potuto visionare il fascicolo degli atti edilizi di fabbrica dell'edificio con reperimento della documentazione tecnica, compreso i disegni (tipi approvati) che sono parte integrante della pratica edilizia, i titoli abilitativi e il Certificato di Abitabilità.*

*Per quanto riguarda la richiesta dell'esistenza di eventuali pratiche edilizie presentate in tempi successivi alla costruzione (richiesta presentata contestualmente all'accesso atti di fabbrica), che avrebbero potuto riguardato specificatamente il bene in oggetto, il Comune di Milano ha risposto in senso negativo mediante comunicazione scritta del 15/09/2020.*

#### *7.2. Conformità edilizia:*

*Si segnala che l'immobile in oggetto è stato interessato da n. 2 modifiche/variazioni catastali rispetto a quanto abilitato in origine dal Comune di Milano, la prima del 1997 per "Frazionamento/Fusione Laboratorio Ufficio" come riportato nella pratica catastale presentata il 21/10/1997; la seconda del 1998 per "Variazione della Destinazione Laboratorio Abitazione" come riportato nella pratica catastale presentata il 30/06/1998. Queste due variazioni catastali sono riportate nella visura storica per immobile.*

*Successivamente, lo scrivente ha potuto accertare che nell'atto di compravendita a rogito notaio Alfonso Ajello del 04/10/2002, ....., con cui il dante causa dell'esecutato aveva acquisito la proprietà del bene in oggetto, è riportato che è stata presentata al Comune di Milano, in data 25/06/1998 P.G. 14.074.170/98, una "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione", documento che NON era presente nel fascicolo degli atti di fabbrica visionati, in quanto successivo ad essi.*

*Si rileva che la destinazione d'uso originaria dell'immobile, abilitata dal Comune, è quella di Laboratorio/Artigianale e NON "Ufficio", come indicato nell'atto del notaio Ajello.*

*Di conseguenza il perito ha presentato in data 04/02/2021 un ulteriore accesso atti al Comune, richiedendo specificatamente di visionare la "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione" presentata nel 25/06/1998 con P.G. 14074.170/1998, per verificare se a tale comunicazione il Comune abbia fatto seguire una Presa d'Atto, ovvero un Diniego.*

*Il Comune di Milano, in data 08/07/2021 a seguito dei i reiterati solleciti eseguiti dallo scrivente ai fini della messa in visione, ha inviato, a mezzo PEC, una lettera dove si comunica che: " ... gli atti P.G. 14074.170/1998 risultano irreperibili".*

*Pertanto NON è possibile sapere, a seguito dell'irreperibilità dell'atto, se la variazione di destinazione d'uso di cui alla comunicazione presentata in Comune il 25/06/1998 dall'allora proprietà, sia stata accettata mediante Presa*

*d'Atto, ovvero sia stato opposto Diniego da parte del Comune di Milano.*

*Per quanto riguarda la pratica catastale per Frazionamento presentata in Catasto nel 1997, questa NON trova riscontro dal punto di vista dell'Abilitazione Edilizia, in quanto il Comune ha risposto con comunicazione scritta che NON risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia per l'immobile in oggetto.*

*Si precisa che per un intervento edilizio di Frazionamento è necessaria la presentazione di una pratica edilizia ai fini dell'abilitazione dell'opera, con successiva pratica catastale di variazione a seguito dell'intervento. Allo stato risulta essere stata eseguita solo la pratica catastale.*

*Pertanto la mancata presentazione della pratica edilizia di Frazionamento, che ha interessato l'immobile in oggetto, è da considerarsi una difformità (è solo il Comune che ha titolo per abilitare un intervento edilizio, NON il Catasto). Lo scrivente mediante la visione degli atti di fabbrica e mediante il sopralluogo presso il bene pignorato, ha accertato che l'operazione di frazionamento è effettivamente avvenuta: da un unica unità immobiliare originaria, che comprendeva anche l'immobile confinante al bene pignorato, si hanno attualmente due unità immobiliari distinte e separate fisicamente, di cui una è il bene oggetto della presente procedura.*

*L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare questa difformità mediante presentazione in Comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune è pari a € 1.000,00. Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che NON possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.*

*Per quanto riguarda l'eventuale cambio di destinazione d'uso, il perito NON avendo potuto visionare la "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione" del 25/06/1998 di cui al P.G. 14074.170/1998 perché Irreperibile, NON può che rifarsi agli atti edilizi di fabbrica dell'edificio, visionati, con cui l'immobile pignorato è stato abilitato ad uso artigianale/laboratorio. Anche nel certificato di Abitabilità si indica chiaramente che al piano primo e secondo dell'edificio sono presenti:*

*"n. 2 unità immobiliari ad uso artigianale". Pertanto il bene in oggetto verrà stimato con destinazione d'uso artigianale, tenendo conto del suo ottimo stato d'uso e dell'ottimo stato d'uso del complesso edilizio in cui è compreso.*

*Si segnala che sulla base di quanto riportato nell'atto del 2002 a rogito notaio*

*Ajello, la “Comunicazione di cambio di destinazione d’uso” presentata in Comune in data 25/06/1998 con P.G. 14074.170/1998, sembrerebbe essere stata presentata per cambio d’uso da “ufficio ad abitazione”; la qualcosa NON sarebbe corretta come presentazione della “Comunicazione”, in quanto il bene in oggetto era stato in precedenza abilitato dal Comune come immobile ad uso artigianale/laboratorio e NON risulta, dalla comunicazione scritta inviata dal Comune che vi sia stata una precedente pratica edilizia o “Comunicazione” di variazione della destinazione d’uso da artigianale ad ufficio. Si segnala altresì che nella Visura Storica Catastale l’immobile nel 1997 risultava accatastato con la destinazione d’uso A/10 (Ufficio), per poi passare, mediante una variazione di destinazione d’uso catastale nel 1998, ad abitazione (A/3), ma come già esposto in precedenza è solo il Comune che ha competenza sull’abilitazione per un intervento edilizio o dell’attribuzione della destinazione d’uso di un immobile e NON il Catasto.*

*Inoltre NON si comprende perché l’immobile in oggetto risultasse accatastato nel 1997 come “Ufficio” a seguito della pratica catastale di “Frazionamento” del 21/10/1997, quando il Comune in precedenza aveva abilitato la sua realizzazione con uso “Artigianale/Laboratorio”.*

*Infine, l’eventuale aggiudicatario, potrebbe presentare al Comune una domanda di cambio di destinazione d’uso senza opere interne (da artigianale/laboratorio a residenza), nei limiti consentiti dalla normativa vigente all’atto della richiesta, il cui esito allo stato NON è possibile sapere quale possa essere.*

### *7.3 Conformità catastale*

*La vigente planimetria catastale è coincidente con lo stato dei luoghi.*

*Sulla base di quanto accertato e della documentazione reperita in Comune, la vigente destinazione d’uso in Catasto, come da Visura Storica per Immobile, NON risulta essere coincidente con quanto abilitato dal Comune. L’eventuale aggiudicatario dovrà approntare un aggiornamento catastale (DOCFA) con nuova planimetria e ripristino della destinazione d’uso originale (da categoria residenziale a categoria artigianale/laboratorio). Ovvero qualora l’eventuale aggiudicatario volesse intraprendere una pratica edilizia di cambio di destinazione d’uso da artigianale/laboratorio a residenziale, nei limiti consentiti dalla normativa vigente all’atto della richiesta (sempre che venga abilitato dal Comune il cambio di destinazione d’uso), NON sarebbe necessaria la pratica di aggiornamento catastale in quanto il bene già risulta in Catasto con la destinazione d’uso abitativa e inoltre l’attuale planimetria catastale è coincidente con lo stato dei luoghi.*

*Si segnala che In ordine alle recenti disposizioni dell’Agenzia del Territorio viene richiesto, per il deposito di nuove planimetrie, la separazione dell’immobile principale dall’eventuale*

*pertinenza (cantina o solaio immobile secondario), mediante approntamento di due distinte planimetrie per i due immobili. I costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00 cad. per planimetria; pertanto, nel caso specifico, i costi complessivi dei diritti di Catasto sono pari a € 100,00 e i costi professionali per l'approntamento delle due planimetrie (DOCFA) si possono quantificare, sulla base dei costi professionali attualmente applicati per la presentazione di due planimetrie (DOCFA), per immobili di questa tipologia e superficie, in € 1.200,00, oltre accessori di legge.*

#### STATO OCCUPATIVO:

L'immobile pignorato risulta libero di persone e le chiavi sono in possesso della scrivente, nominata Custode Giudiziario.

#### ONERI:

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma secondo, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile secondo cui l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

#### PROVENIENZA:

la proprietà è pervenuta con atto di compravendita del 03 maggio 2007, repertorio n. 168387 e raccolta n. 55850, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1^ il 17.05.2007 ai nn. 36037/20283.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016, nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Il **Prezzo base** della vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona" è di € **84.000,00 (ottantaquattromila/00)**.
2. L'**offerta minima per la partecipazione alla vendita** potrà essere di € **63.000,00 (sessantatremila/00) (pari al 75% del prezzo base)**.
3. In caso di gara le **offerte in aumento sull'offerta più alta** non potranno essere inferiori ad € **1.500,00 (millecinquecento/00)**.

**4. Gestore della vendita senza incanto, in modalità telematica “asincrona”: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA e tramite la piattaforma WWW.ASTETELEMATICHE.IT.**

**Referente della procedura:** il sottoscritto Professionista Delegato **Avv. Cinzia Rita Pedullà**.

5. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall’esperto 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 all’art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all’art. 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni -eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell’aggiudicatario-).

6. 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), e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell’art. 1117 c.c.

7. 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 finale del bene.

8. Le richieste di visita dell’immobile possono essere formulate unicamente tramite l’apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall’inoltro del documento d’identità in corso di validità dell’interessato all’acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l’esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

9. Per l'acquisto del bene **il prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato ovvero, le offerte minime, al di sotto delle quali non è consentito offrire a pena di inefficacia delle offerte medesime, potranno essere di € **63.000,00 (sessantatremila/00)**.

10. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato.

11. 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).

12. Si avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono a suo carico tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice). Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo delle spese verrà chiesto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

13. Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

14. 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 attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.

15. 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.

16. Il presentatore 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 l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

17. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 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 sottoscritto professionista delegato;
- g. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. Il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo 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;
- j. 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);
- k. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni previste;
- m. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

18. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti 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.

19. Il bonifico di cui al punto i) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul seguente conto corrente della procedura: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 71/2020 TRIBUNALE DI MILANO in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT20B0569601613000015038X93**, 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.**

20. All'offerta dovranno essere allegati:

- a. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- b. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente ed 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 un amministrato 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 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.

21. 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.

22. 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).

23. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura 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.

24. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente 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 eseguiti, 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.

**25. 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 prezzo base d'asta sopra indicato, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

**26. In caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide: il delegato inviterà gli offerenti ad una 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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

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 € **1.500,00 (millecinquecento/00)**.

27. 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 all'aggiudicazione 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.

28. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e, in particolare, del termine di versamento del prezzo di aggiudicazione che, dedotta la cauzione già a mani del delegato, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità e scadenze:

- a. entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine che non potrà essere prorogato) direttamente al delegato il saldo prezzo, nonché le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicati all'aggiudicatario entro 20 giorni in base alla tipologia di acquisto, sul seguente conto corrente della procedura: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 71/2020 TRIBUNALE DI MILANO in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT20B0569601613000015038X93**.
- b. 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 saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

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).

- d. 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.

29. Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, ed ogni ulteriore informazione, potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

**30. 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). Ogni immobile è stimato da un perito nominato dal Tribunale. La vendita non è gravata da alcun onere notarile o di mediazione.

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.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento. Inoltre provvederà, previo accordo, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

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

31. Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che **maggiori informazioni potranno essere reperite**, a partire da almeno 45 giorni prima della vendita, **sul Portale delle vendite**

**pubbliche** [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), su Repubblica Milano e Metro Milano e sui seguenti siti internet [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it), nonché su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), ove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, le planimetrie, le foto e ogni altra documentazione utile.

32. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 0586/20141 - email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

\* \* \* \*

**DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CINZIA RITA PEDULLA'** con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 – per informazioni telefoniche Cell. 333/84.68.436 – indirizzo e-mail [cinziapedulla@tiscali.it](mailto:cinziapedulla@tiscali.it).

Milano, lì 28 aprile 2023.

Il Professionista delegato  
Avv. Cinzia Pedullà  
FIRMATO: CINZIA PEDULLA'