



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Sezione Terza Civile - Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\* \*\*

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 832/2021**

promossa da

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

*debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9*

*del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)*

\*\*\* \*\*

**AVVISO DI VENDITA DI BENE IMMOBILE**

\*\*\* \*\*

Il sottoscritto dott. Maurizio Storelli, con Studio in Milano, via A.Costa nr.11, e-mail dott.storelli@tiscali.it, nella sua qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 16 marzo 2022
- visti gli artt. 591 bis e segg. cod. proc. civ.;

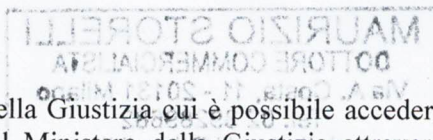
**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO – PRIMO ESPERIMENTO** dell'immobile pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

**1) LA VENDITA AVRA' LUOGO in unico lotto ESCLUSIVAMENTE CON MODALITA' TELEMATICA con inizio delle operazioni di vendita attraverso l'apertura delle buste a partire dalle ore 12.00 del giorno 19 OTTOBRE 2023 e termine della gara dopo 24 ore dal momento in cui termineranno le operazioni di apertura delle buste, secondo le modalità più avanti descritte.**

**2) Il prezzo base è di Euro 114.000,00= (centoquattordicimila/00) e la misura minima dell'aumento delle offerte è di Euro 2.000,00= (duemila/00); saranno considerate in ogni caso valide le offerte inferiori fino a ¼ (e quindi pari almeno ad euro 85.500,00= (ottantacinquemilacinquecento/00) rispetto al prezzo sopra determinato.**

**3) Le offerte di acquisto, che dovranno essere inviate entro le ore 13.00 del giorno 18 OTTOBRE 2023, 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 presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita www.garavirtuale.it della società Edicom Finance Srl o www.doauction.it della società Edicom Servizi Srl, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena di nullità 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 offertaapvp.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 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 22 DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale 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 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, che a pena di inefficacia dell’offerta medesima **non potrà essere inferiore ad euro 85.500,00 (ottantacinquemilacinquecento/00)**, e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore l’offerta sarà considerata inammissibile);
- i) l’importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto; detta cauzione andrà versata sul conto corrente della procedura tramite il seguente codice Iban: **IT 48 K 01005 01773 0000 0000 9728** – c/c intestato a PEI RG 823/2021 presso Banca Nazionale del Lavoro, agenzia presso il Palazzo di Giustizia, via Freguglia-Milano;
- j) 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 TNR);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);
- l) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita.

Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza, o in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione l’aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al Delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato, 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente; se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti 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 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 della procedura per il recupero coattivo.

G) 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 o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno ed 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.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati (**19 ottobre 2023 alle ore 12:00**).

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non 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 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.

• **In 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 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 seg. 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 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 seg. c.p.c..

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 o 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.

I) 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 l'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.

J) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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

K) 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.

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario.

**M) Per partecipare all'asta non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.**

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il Professionista Delegato, che nello specifico sono incarichi ricoperti dallo stesso professionista, che è quindi anche referente della procedura.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste ed il Tribunale ed 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.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso di vendita si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Si precisa che la vendita avviene nella consistenza di cui alle precisazioni contenute nella perizia redatta dal perito stimatore e nelle successive eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma della L.47/1985 e succ. modifiche e integrazioni.

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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 le quali si applica l'art. 63 disp.att. c.c. - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Si precisa inoltre che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da pignoramenti e trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli, e se esistenti al momento della vendita verranno cancellati a cura e spese della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli oneri di legge, come più sopra già specificato.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**in Comune di Milano, via Mar Jonio nr. 9 – scala D**, piena proprietà dell'appartamento sito al quinto piano, composto da tre locali oltre a servizio, zona cottura e piccolo balconcino, con annesso solaio al sesto piano censito presso il Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti dati censuari:

- foglio 301, particella 22, sub 93, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq.66, rendita catastale € 426,08

**Coerenze in contorno da Nord procedendo in senso orario:**

**dell'appartamento:** proprietà di terzi e vano scale comune, cortile comune, proprietà di terzi, via Paravia;

**del solaio:** solaio di proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura.

**Atto di provenienza:**

datato 24.03.2006, notaio rogante dott.ssa Roberta Crestetto, n° di repertorio 21940/10909.

Dalla relazione di stima pubblicata risulta che quanto pignorato:

- appariva occupato da terzi con titolo opponibile;
- è stato edificato con inizio della costruzione in data antecedente all'1 settembre 1967.

Si precisa che alla data del presente avviso di vendita l'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile, e che è stato emesso l'ordine di liberazione.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive riscontrate o meno dal perito e quelli per eventuali aggiornamenti catastali.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Emanuela Di Tocco, professionista in Milano, datata 28 febbraio 2022 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché per le indicazioni e per gli accertamenti operati in tema di regolarità urbanistica.

#### AVVISA ALTRESI'

- che **Custode Giudiziario** del bene pignorato è stato nominato il sottoscritto dott. Maurizio Storelli e che maggiori informazioni potranno essere fornite dallo scrivente tramite i contatti sotto indicati;
- che le richieste di visita del bene suddetto 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 e, se presentate da soggetti professionisti (ad es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode Giudiziario ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) – [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) – [ventitepubblichenotarili.notariato.it](http://ventitepubblichenotarili.notariato.it) – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) – [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) – [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) – [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) nonché sui siti Repubblica.it e [avvisinotarili.notariato.it](http://avvisinotarili.notariato.it); nei medesimi termini viene altresì data pubblicità mediante pubblicazione sui quotidiani/periodici Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

Professionista Delegato dott. Maurizio Storelli con Studio in via A.Costa 11 - 20131 Milano.  
Per informazioni telefoniche: tel. 02-39289682; e-mail: [dott.storelli@tiscali.it](mailto:dott.storelli@tiscali.it)

Milano, 18 luglio 2023

Il Professionista Delegato  
dott. Maurizio Storelli

