



TRIBUNALE DI MILANO- III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E.: 967/2022

G.E.: Dottoressa Maria Burza

promossa da: SIENA NPL 2018 SRL e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, difeso dall'Avv. Margherita Domenegotti e dall'Avv. Marco Pesenti.

contro: Indicazione omessa Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, Art. 174, comma 9.

**I Avviso di vendita telematica asincrona,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La sottoscritta Monica Matera, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Burza, ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 967/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

il giorno **03 novembre 2023 alle ore 15:00**, si terrà con modalità telematica “asincrona” ex art.2 primo comma lettera H) del D.M. 32/2015, 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 simultanea connessione del giudice e del referente delle procedura”, avvalendosi dell'operatore professionale delle vendita telematica GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL (www.gorealbid.it). Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Il professionista delegato procederà all'**apertura delle buste telematiche** relative alle offerte per l'acquisto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO

In piena proprietà in Comune di Milano, via San Dionigi n. 4, appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Milano –

Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano (foglio 583, part.124, sub3):

- **Categoria A/4**, Classe 4, Consistenza 2,5 vani Superficie Catastale Totale: 33 m2, Totale escluse aree scoperte: 33 m2, Rendita € 277,60, Indirizzo: via San Dionigi n. 4, piano 1, Milano

Coerenze (da nord in senso orario) dell’appartamento: altra unità immobiliare sub 2, affaccio su via San Dionigi, altra unità immobiliare sub 4, corridoio comune

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e a tal fine si invita ogni interessato a prenderne visione; 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. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e 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, 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 l’emissione del decreto di trasferimento 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.

Disponibilità del bene: occupato dai proprietari (l’aggiudicatario potrà chiedere la liberazione dell’immobile a spese e cura della procedura).

Oneri condominiali: non risulta nominato alcuna amministratore condominiale (vedasi perizia).

Prezzo base: € 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00),

Offerta minima: € 46.500,00 (Euro quarantaseimilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione; gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00.

Termine di presentazione dell'offerta: l'offerta dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno 02/11/2023 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita).

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

l'offerta andrà formulata 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.

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 a 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 persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta 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.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, copia documento riconoscimento, se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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, non inferiore a quanto sopra indicato e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (vedasi anche ordinanza allegata);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni 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 di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato anticipatamente sul conto corrente intestato alla **“Proc. Esecutiva Immobiliare n. 967/2022 R.G.E.”, IBAN IT76C0569601609000008611X90**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

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 d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora l'offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, occorre allegare all'offerta 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 del Giudice Tutelare;

d) se il soggetto 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 consigliare che fosse necessaria e copia documento d'identità e del codice fiscale;

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 documenti d'identità e codice fiscale dell'offerente e delle altre persone;

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 dei documenti d'identità e codice fiscale di entrambi.

L'offerta telematica 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.

g) l'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

h) le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'anno indicati nell'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, accendendo 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.

I dati 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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'offerta d'acquisto è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno di apertura delle operazioni di vendita.

1) 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 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.;

2) 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 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.

Durante il periodo di gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo (rilancio minimo di gara) stabilito nel presente 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.

Il professionista delegato provvederà a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti esclusivamente tramite bonifico da effettuarsi all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relative alle commissioni bancarie dell'operazione.

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 originale della procedura 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 effettuare due distinti pagamenti secondo quanto indicato nelle delega di vendita e dal delegato dopo l'aggiudicazione per il saldo prezzo, calcolato ed al netto dell'importo della cauzione già versata, come segue:

- un pagamento direttamente al creditore procedente che ha chiesto l'applicazione del privilegio di cui all'art. 41 TUB;

- un pagamento sul conto della procedura comprensivo 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.

Il termine per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile. Nello stesso termine dovrà essere consegnata presso lo studio del professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo, le copie autentiche o originali 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.

k) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato che è anche custode giudiziario. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

m) **per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.** Gli annunci di vendite 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.

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); 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 accessori di legge

Il tutto come ulteriormente dettagliato nella delega di vendita allegata al presente avviso.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso, dell'Ordinanza e della perizia allegate allo stesso.

PUBBLICITA'

Al presente avviso, come da disposizioni del Giudice Delegato, viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.trovoaste.it, www.trovocasa.corriere.it, www.legalmente.net, Aste.Immobiliari.it, EntieTribunali.it, su Repubblica Milano e Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo nonché mediante affissione di un cartello di vendita, il tutto come meglio dettagliato nell'Ordinanza.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La scrivente è stata altresì nominata Custode Giudiziario. 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 e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documenti d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

AVVISA ALTRESI'

Il bene di cui sopra sono meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Fabio Colmano che deve essere consultata dall'offerente (sito Internet w.w.w.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e, come precedentemente indicato, si segnala altresì di prendere visione sul sito sopra indicato delle foto e nei documenti.

CONTATTI:

Professionista Delegato Matera Monica con studio in Milano, via Olona n.12.

Per informazioni telefoniche tutti i giorni dalle ore 9:30 alle ore 13:00.

Tel:02/39265991

E-mail: mmatera@studio-matera.it

Milano, 31 luglio 2023

Il Professionista Delegato

Matera Monica