

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE TERZA CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 613/2019

G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

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]

SECONDO 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 la perizia redatta dall'Arch. Vincenza Nardone;
- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal G.E. Dott.ssa Caterina Trentini;
- vista la successiva ordinanza del 07.02.2021;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto con modalità telematica asincrona celebrata il 14.07.2021;
- visto il provvedimento del G.E. del 30.07.2022 di nomina del nuovo perito estimatore Arch. Luigi Carretta per una nuova versione dell'elaborato di stima in funzione di un'autonoma valutazione degli aspetti di regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene in rapporto alla sua attuale destinazione d'uso;
- vista la nuova perizia dell'esperto nominato Arch. Luigi Carretta;
- vista la nuova ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. pronunciata dal G.E. il 02.03.2023 con la rideterminazione del prezzo base dell'immobile in € 237.000,00;

- visto l'esito infruttuoso della nuova prima vendita senza incanto con modalità telematica asincrona celebrata il 06.06.2023;
- visto il pagamento dell'ulteriore fondo spese di procedura;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **06 FEBBRAIO 2024** 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 **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL** e **tramite la piattaforma www.gorealbid.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 Niccolò Jommelli n. 46**

Piena proprietà di **unità immobiliare** (catastalmente destinata ad UFFICIO) posta al piano seminterrato costituita da ingresso, passerella e locale al piano soppalco, due locali, bagno e ripostiglio al piano seminterrato collegati con scala.

Coerenze (da nord in senso orario):

Via Falloppio; altra proprietà; cortile ed enti comuni; via Jommelli.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al foglio **275**, mappale **83**, subalterno **13**, z.c. 2, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 107 m², Rendita Euro 1.825,68, Via Niccolò Jommelli n. 46, piano 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 nuova perizia al paragrafo 7, risulta quanto segue:

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:

7.2 Regolarità edilizia

Risulta che in data 13/06/1988 venne presentata la Comunicazione al consiglio di zona per la realizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 legge 47/85 con relazione tecnica di asseverazione ed elaborati grafici allegati.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un camminamento ("passerella") e di uno spazio in quota lungo la via Falloppio e verso il retro e la realizzazione di un locale bagno con antibagno e ripostiglio sottostante la zona di ingresso sulla via Jommelli, ampliata alla quota strada.

Dagli elaborati grafici di progetto si evince che:

la porzione sottostante lo spazio in quota suddetto, nel tratto verso il retro e la passerella lungo la via Falloppio, è adibita ad "archivio" con scaffalature, ed è quindi da intendersi senza permanenza di persone e non è considerabile come Superficie Lorda di Pavimento (Slp), sia perché è così indicato in progetto sia perché le altezze di tali porzioni, che varia-no da cm 146,5 a cm 120,5, sono inferiori alle minime consentite dal R.E. per la permanenza di persone.

La porzione sottostante l'ingresso, posta a quota 0.00, comprende il locale bagno, antibagno e ripostiglio con altezza dichiarata di cm 240. L'ingresso viene indicato con altezza di cm 215. Questi spazi, per come sono indicati in progetto, sono quindi da considerarsi agibili e con permanenza di persone e quindi, ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Milano, allora vigente, sono da considerarsi come Slp. Il locale principale viene indicato con altezza di cm 400.

Si evidenzia che è quindi previsto implicitamente un incremento di Slp per circa mq 12,80 e ciò non sarebbe stato consentito presentando la comunicazione ex art 26 che esclude espressamente, tra le altre cose, la possibilità di incremento di superficie utile. L'incremento di Slp avrebbe richiesto non solo un altro procedimento amministrativo ma, soprattutto, la verifica della sussistenza di disponibilità di tale Slp residua sull'intero comparto (approssimativamente individuato come l'isolato urbano).

In tale pratica edilizia i locali mantengono la destinazione originaria di “laboratorio”.

7.2 Aggiornamento catastale

In data 13/09/1993 venne presentata la denuncia di variazione catastale dell'immobile con cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio. La variazione venne dichiarata come “posta in essere” nell'anno 1988.

Venne contestualmente presentata la scheda catastale aggiornata che riporta la (nuova) destinazione dei locali ad ufficio.

Si rileva che la rappresentazione della scheda non è conforme a quanto rappresentato nel progetto allegato alla comunicazione ex art. 26 al Comune del 1988.

In particolare le altezze dei locali indicate sulla scheda sono di cm 220 per il ripostiglio e per il locale principale di cm 440 e 400 verso il cortile, mentre il progetto prevede per que-sto locale un'unica altezza di cm 400.

Anche la conformazione del locale principale è differente: viene infatti rappresentata una variazione di quota che nel progetto di cui alla comunicazione ex art. 26 non è indicata.

7.3 Richiesta di cambio di destinazione d'uso

In data 27/09/1993 venne presentata al Comune di Milano la richiesta di “cambio di destinazione d'uso da studio/laboratorio ad ufficio senza esecuzione di opere” allegando la relativa scheda catastale citata al punto precedente.

La richiesta sembra avere come riferimento normativo la legge 47/85 che per i cambi d'uso senza opere, in assenza di legislazione regionale specifica, permetteva una semplice comunicazione senza la necessità di autorizzazione da parte del Comune, ove fosse rispettato il PRG e le altre normative vigenti.

Il Comune in effetti “prende atto” in data 18/01/1994 della comunicazione di cambio d'uso, riservandosi verifiche riguardo l'eventuale necessità di reperimento di standard, verifiche che non risultano essere mai state eseguite da parte del Comune.

7.4 Stato di fatto

Nel sopralluogo effettuato in data 25.10.2022 è stato rilevato lo stato di fatto dell'immobile che risulta difforme dall'ultimo titolo edilizio presentato (comunicazione ex art 26 del 1988). In particolare si è rilevato che:

esiste una diversa conformazione degli spazi in quanto la porzione di immobile verso il cortile è nella realtà un vano separato da parete rispetto al resto dell'unità immobiliare e il locale principale risulta disposto su due quote differenti e non come nel progetto su un'unica quota. Inoltre il soppalco/passarella è disposto su un'unica quota invece di essere disposto su due quote come da progetto.

Le quote altimetriche dei vari locali sono diverse da quelle indicate nel progetto, rispetto alla quota 0.00 della zona di ingresso dal piano strada. In particolare:

*la quota del bagno risulta essere di -2,46 m contro i 2,60 m previsti;
quella del ripostiglio adiacente di m -2.29 rispetto ai 2.60 m previsti;
quella della passerella di m -0.42 rispetto ai m -0.185 previsti;
quella prevalente del locale principale di m -2,29 contro i m -1.85.*

Le altezze dei locali sono difformi rispetto a quanto previsto dal progetto. In particolare:

*l'altezza del bagno risulta essere di cm 231 rispetto ai cm 240 previsti;
l'altezza dell'ingresso risulta essere di cm 204 rispetto ai cm 215 previsti;
l'altezza del ripostiglio risulta essere di cm 216 rispetto ai cm 240 previsti;
l'altezza prevalente del laboratorio risulta essere di cm 390 rispetto ai cm 400 previsti.*

Da quanto sopra esposto si evince che l'immobile non è conforme a quanto dichiarato al Comune con l'ultimo titolo edilizio ed inoltre i locali non sono regolari dal punto di vista igienico-edilizio ed in particolare il bagno non ha l'altezza minima consentita perché è inferiore a m 2,40 e l'ingresso non ha altezza minima consentita dal Reg. Ed. perché è inferiore a m 2,10, così come previsto dal Regolamento Edilizio vigente all'epoca (v. art. 40.6.1 e 40.6.2) e da quello attualmente vigente (v. art. 95).

Lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme anche rispetto alla scheda catastale relativa all'aggiornamento del 1993. In particolare si è rilevato che: esiste una diversa conformazione degli spazi in quanto la porzione di immobile verso il cortile è nella realtà un vano separato da parete rispetto al resto dell'unità immobiliare, mentre nella scheda è riportato un unico locale.

Le altezze dei locali non sono corrette in quanto l'altezza del bagno risulta essere di cm 231 rispetto ai cm 240 indicati; l'altezza dell'ingresso risulta

essere di cm 204 rispetto ai cm 215 indicati; l'altezza del ripostiglio risulta essere di cm 216 rispetto ai cm 220 indicati; l'altezza del laboratorio risulta essere di cm 390 rispetto ai cm 440 indicati.

Si evidenzia che la richiesta (o comunicazione) di cambio d'uso da laboratorio ad ufficio del 1993 aveva come allegato la scheda catastale di cui sopra che riporta una condizione non fedele allo stato di fatto e quindi non veritiera. Ciò assume particolare importanza riguardo alle altezze dei locali del bagno e dell'ingresso soprastante che risultano non regolari dal punto di vista igienico ed edilizio e quindi i luoghi non sono conformi alla normativa vigente, sia all'epoca della comunicazione sia attualmente, e dunque il cambio di destinazione fu basato su un presupposto costitutivo non valido.

Ne consegue che tale cambio non si è mai legittimamente formato.

7.5 Il Regolamento di Condominio

Il Regolamento di Condominio all'art. 2 vieta ai proprietari delle unità ai piani seminterrati di "effettuare scavi di qualunque genere". L'intervento edilizio comunicato con l'art. 26 nel 1988 fu realizzato mediante uno scavo parziale per la realizzazione dei locali bagno e ripostiglio sottostanti l'ingresso alla quota del piano strada. Non si ha evidenza di una richiesta di permesso al Condominio per la realizzazione di tale opera ma neppure di contestazione di quanto realizzato da parte del Condominio e neppure infine, di conseguenze di danni all'immobile.

7.6 Possibilità di cambio di destinazione d'uso

Nel caso in esame il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio è possibile per i motivi e alle condizioni esposte di seguito.

Il cambio di destinazione d'uso con o senza opere contestuali è sempre possibile, ai sensi dell'art. 8 del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente.

Nel caso specifico per il cambio d'uso è necessario eseguire opere edilizie contestuali di adeguamento alle vigenti norme e regolamenti ed in particolare riguardo alla realizzazione di un nuovo servizio igienico e di un ingresso con altezze regolari e alla realizzazione di opere necessarie per consentire la permanenza di persone nell'unità in quanto sita al piano seminterrato, ai sensi dell'art. 88, comma 2 del Regolamento Edilizio.

In questo caso il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio è un cambio di destinazione che avviene tra due diverse "categorie funzionali" delle funzioni urbane, elencate all'art. 5, comma 15 del Piano delle Regole, e cioè dalla categoria "produttiva" a quella "direzionale, turistico-ricettiva, servizi privati". E si configura altresì come mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001. Quest'ultima notazione ha senso in rapporto alla verifica della necessità di corresponsione di oneri comunali o di monetizzazione di dotazioni territoriali.

L'intervento di cambio di destinazione d'uso con opere contestuali si configura come intervento di "restauro-risanamento conservativo", ai sensi dell'art. 31 lett. b del DPR 380/2001. Dovendosi eseguire opere strutturali (la realizzazione di un nuovo solaio per l'ingresso con altezza regolare) occorre presentare una SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001.

Per il cambio di destinazione d'uso in oggetto occorre inoltre eseguire una Indagine Ambientale preliminare (IAP) per la verifica dello stato di qualità del suolo e del sottosuolo, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio. Tale indagine potrà verosimilmente limitarsi alla redazione di una Relazione geologica preliminare o una Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di non necessità di eseguire indagini ambientali preliminari che attestino la qualità dei suoli, a seguito della verifica di non insediamento nell'immobile di attività produttive precedenti che abbiano previsto l'utilizzo di sostanze o materiali inquinanti tali da avere contaminato il sito, come allo stato risulta essere. Tale circostanza dovrà naturalmente essere debitamente documentata.

Al termine delle opere edilizie necessarie per il cambio di destinazione d'uso si dovrà procedere alla Comunicazione di Fine Lavori allegando la documentazione di avvenuta presentazione e registrazione da parte dell'Agenzia delle Entrate dell'aggiornamento catastale.

7.7 Costi e Oneri

Ai sensi dell'art. 11.3 del Piano dei Servizi del PGT la monetizzazione della dotazione territoriali (aree standard) non è dovuta in quanto il cambio di destinazione d'uso interessa un immobile di Superficie Lorda inferiore ai 250 mq.

Riguardo alla necessità di procedere al pagamento del conguaglio del Contributo di Costruzione (oneri e costo di costruzione), derivato dal cambio

di destinazione d'uso da produttivo a terziario si rileva la non necessità di versamenti in quanto l'intervento si configura come "Risanamento conservativo" e quindi non è di carattere oneroso ed inoltre sono passati più di 10 anni dalla conclusione dell'ultimo intervento oneroso (Permesso di Costruire o ristrutturazione) sull'immobile o sull'edificio.

7.8 Costi amministrativi per la presentazione delle pratiche

SCIA: € 150,00;

Aggiornamento catastale; € 50,00

7.9 Costi professionali

Si stimano sulla base dell'esperienza i seguenti importi al netto degli oneri di legge:

Redazione e presentazione di SCIA: € 5.000,00;

Espletamento della pratica di Indagine Ambientale Preliminare; € 1.000,00;

Attività professionale di Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e di Direzione dei Lavori: € 2.500,00

Redazione e presentazione di pratica di aggiornamento catastale; € 500,00;

7.10 Opere necessarie alla regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad ufficio dell'immobile necessita alcune opere per la regolarizzazione dell'unità immobiliare riguardo a quanto eseguito in difformità dall'ultimo titolo edilizio e in difformità da quanto previsto dalla normativa dell'epoca ed a quella oggi vigente dal punto di vista igienico ed edilizio ed in relazione alla destinazione d'uso ad ufficio da insediare.

Sinteticamente le opere necessarie comprendono:

la demolizione degli attuali bagno, antibagno e ripostiglio e del soprastante solaio della zona di ingresso che hanno altezze non regolari;

la realizzazione di una nuova soletta per il nuovo ingresso in quota con altezza regolare;

la realizzazione di un bagno aerato e illuminato naturalmente, posto verso il cortile sul retro;

la realizzazione di un vespaio aerato su tutta la superficie dell'unità e di una controparete isolante verso i muri perimetrali, nella loro porzione entro terra, al fine di rendere l'unità regolare per la permanenza di persone;

le opere di adeguamento impiantistico e di finitura (pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura, ecc.) necessari a far rientrare l'unità immobiliare nella categoria commerciale degli uffici "ristrutturati".

Il tutto come da Computo metrico estimativo analitico allegato e redatto sulla base del "Prezzario regionale delle opere pubbliche" della Regione Lombardia e, in difetto di dati utili e ad integrazione, sulle pubblicazioni "Prezzi informativi Opere Edili" a cura della CCiAA di Milano e "Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero ristrutturazione manutenzione" della DEI-Tipografia del Genio Civile, ultimi volumi disponibili.

Mediante il suddetto Computo metrico estimativo si è calcolato un importo per la realizzazione delle opere sopra descritte pari ad € 29.625,25;

a tale costo, sulla base di dati di esperienza in interventi simili in condizioni particolari, caratterizzati da difficoltà di accesso, scarsa disponibilità di area di cantiere ed entità ridotta delle opere, si ritiene necessario applicare un indice di maggiorazione di 1,5.

Il costo dell'intervento può essere quindi stimato in € 44.438,00, arrotondato a € 45.000,00.

Il sottoscritto ha presentato in data 11.10.2022 a mezzo PEC istanza di accesso agli atti all'Ufficio Condonò del Comune di Milano. Ad oggi, nonostante vari solleciti, non ha ricevuto alcun riscontro. Il precedente perito afferma di aver effettuato una verifica al terminale c/o l'Ufficio Condonò con esito negativo.

STATO OCCUPATIVO:

Il bene risulta **libero** da alcuni anni.

ONERI:

- le spese ordinarie annue di gestione ammontano a circa € 3.000,00; inoltre, risultano spese straordinarie già deliberate per lavori nella rete fognaria: sono state emesse due rate dell'importo di € 253,29 ciascuna.

- 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 conseguente all'esercizio del diritto di riscatto di immobile strumentale derivante da contratto di locazione finanziaria in data 14 febbraio 2014 ai nn. 130.587 di repertorio e 30081 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano l'19 febbraio 2014 ai nn. 8158/6223.

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** ribassato della vendita senza incanto in modalità telematica "asincrona" è di € **189.600,00 (centoottantanovemilaseicento/00)**.
2. L'**offerta minima per la partecipazione alla vendita** potrà essere di € **142.200,00 (centoquarantaduemiladuecento/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 € **3.000,00 (tremila/00)**.
4. **Gestore della vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona":**
GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, portale **www.gorealbid.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 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 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 € **142.200,00** (centoquarantaduemiladuecento/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 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);

- 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 relative all'esperimento di vendita;
- m. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

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. 613/2019 TRIBUNALE DI MILANO in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT44Z0569601613000013871X90**, 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 minorenni, 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 in favore del 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 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. 2 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 € **3.000,00 (tremila/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 non prorogabile) direttamente al delegato il saldo prezzo, le spese di trasferimento dell'immobile 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 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. 613/2019 TRIBUNALE DI MILANO in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT44Z0569601613000013871X90**.

- 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**, su Repubblica Milano e Metro Milano e sui seguenti siti internet EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, nonché su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it e 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 Gobid ai seguenti recapiti:

telefono: 0737/786344 - email: assistenza@gobid.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.

Milano, lì 08 novembre 2023.

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