

TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 255/2023 - G.E. Dott.ssa Caterina TRENTINI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA
(art. 2 comma primo, lett. h DM 32/2015)

L'Avvocato delegato Maria Cristina Delfino, con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22,

- vista l'ordinanza di delega 9.11.2023;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2024 ore 15.00** è fissata la **vendita senza incanto asincrona gestita da ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. che opererà con il proprio portale astetelematiche.it**, degli immobili pignorati in calce descritti.

Modalità e Condizioni:

- 1) Vendita in unico lotto.
- 2) Prezzo base **Euro 23.000,00 = (ventitremila//00)**. Saranno accettate offerte non inferiori al 75% del prezzo base **-offerta minima d'acquisto € 17.250,00 (diciassettemiladuecentocinquanta//00)-. Rilancio minimo € 500,00.**
- 3) **L'offerta d'acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica e dovrà essere depositata entro le ore 13.00 del giorno 9 aprile 2024:** la presentazione dovrà essere effettuata 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 **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A. che opererà con il proprio portale astetelematiche.it**, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*FAQ*" e "*TUTORIAL*" ivi presenti. A pena d'invalidità, l'offerente dovrà sottoscrivere l'offerta 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.
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 art. 579 ultimo comma c.p.c. (*offerta per persona da nominare*), o art. 571 primo comma c.p.c. (*offerta con procura rilasciata ad avvocato*). In ipotesi di offerta presentata da due o più persone il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare ai sensi dell'art. 12 commi 1 e 2 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 dato identificativo del lotto;
- e) La descrizione del bene;
- f) L'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (*se sarà indicato un termine superiore l'offerta sarà inammissibile*);
- i) L'importo versato a titolo di cauzione (allegando la disposizione del bonifico);
- l) La data, l'orario e il n. 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 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);
- 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 andranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

L'offerente dovrà dichiarare di avere preso visione della perizia di stima, pubblicata con il presente avviso

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non gli risulta 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 necessariamente munirsi del codice fiscale italiano, da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

- 4) Il bonifico di versamento della cauzione dovrà essere effettuato dall'offerente sul conto corrente della procedura, acceso presso Banca Intesa SanPaolo filiale di Milano Via Cesare Battisti, intestato a "PROC RGE 255/2023 Tribunale di Milano", mediante l'IBAN IT78Q0306909483100000019625 la cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima di cui al punto 2) e dovrà essere effettuato in tempo utile per essere accreditato sul conto corrente della procedura entro il giorno e l'ora fissati per la gara, per consentire le determinazioni

sull'ammissibilità dell'offerta all'apertura della busta telematica. **Se il bonifico non risulterà accreditato sul conto corrente della procedura nel giorno e nell'ora fissati per l'apertura della gara, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.**

5) All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia della contabile del bonifico bancario che attesta il versamento della cauzione sul conto corrente della procedura;
- b) se l'offerente è **persona fisica**: copia del documento d'identità e del codice fiscale. Se cittadino extra UE anche copia del permesso di soggiorno.
L'offerente dovrà indicare nell'offerta il proprio stato civile e il regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni): se coniugato -o unito civilmente- in regime di comunione legale dei beni, allegare anche copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).
Se ha in atto una 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, dovrà allegare copia di apposita dichiarazione rilasciata dall'altro coniuge e autenticata da pubblico ufficiale
- c) se l'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 per questi sottoscrive l'offerta, in uno con copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è **persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale estratta non oltre i tre mesi precedenti), copia della delibera assembleare o consiliare ove necessaria, e copia dei documenti d'identità del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta;
- e) se gli offerenti sono **più persone**, copia -anche per immagine- della procura redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei documenti d'identità e codice fiscale di tutti gli offerenti;
- f) se l'offerente conferisce **procura a terzi per la presentazione dell'offerta**, il mandatario dovrà essere un avvocato nominato con procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, da allegare in copia -anche per immagine- in uno con la copia dei documenti d'identità e codici fiscali di entrambi i soggetti

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, allegando la ricevuta alla busta; il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, ma a carico dell'offerente che non ha provveduto verrà avviata la procedura per il recupero coattivo dell'importo.

- 6) **L'offerta di acquisto corredata della documentazione indicata non potrà essere accettata se perviene oltre il termine sopra stabilito (ore 13.00 del 9.4.2024) o se l'offerta è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non versa la cauzione in misura inferiore al 10% del prezzo offerto, come sopra indicato.**
- 7) **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 delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.**
- 8) Il giorno **10 aprile 2024 ore 15.00** si svolgerà l'udienza per la vendita telematica con modalità asincrona per deliberare sull'offerta: alla suddetta udienza saranno aperte le buste telematiche ed il professionista delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica; **in caso di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di € 500,00.**

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

Modalità di aggiudicazione

A) 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.

B) 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 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 partirà dall'offerta più alta e avrà durata di 24 ore a decorrere 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.

Nell'ipotesi in cui **un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare**, nei tre giorni successivi alla vendita dovrà dichiarare al delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data precedente alla vendita stessa, ovvero trasmettere al delegato via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità; ove non venga dichiarato il nome della persona per conto della quale è avvenuta l'aggiudicazione, il trasferimento del bene sarà personalmente in favore dell'avvocato.

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.

- 9) Entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, dedotta la cauzione: **a) il residuo prezzo; b) l'importo delle spese/imposte necessarie per il trasferimento; c) la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà a suo carico;**

importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

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 (disposizioni di bonifici), 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 relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali es. agevolazioni fiscali).

L'aggiudicatario dovrà altresì rendere, sotto la propria responsabilità, dichiarazione scritta per le informazioni prescritte dall'art. 22 d.l. 231/2007 (normativa anticiclaggio).

1. Ove il prezzo non venisse pagato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione, che verrà trattenuta dalla procedura. Se il prezzo della successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione decaduta, il primo aggiudicatario resosi inadempiente potrà essere condannato al versamento della differenza del prezzo ex art 587 c.p.c.

- 10) 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 e consegnare copia autentica cartacea, o inviare copia autentica informatica, del relativo atto notarile.

- 11) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e nelle condizioni indicate nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Domenico Iarossi, che si intende qui per intero richiamata e trascritta, in particolare per quanto riferito dal perito circa la regolarità urbanistico-edilizia, catastale, certificazioni e autorizzazioni esistenti, nonché ogni altra informativa sugli immobili; la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Gli immobili vengono posti in vendita 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 per 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

- 12) L'aggiudicatario, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere -ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (cd. prezzo-valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.
- 13) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: tali gravami saranno cancellati a spese e cura della procedura.
- 14) 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 o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
- 15) **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 (referente della procedura).
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.

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

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

L'avvocato delegato è altresì nominato custode giudiziario.

Le richieste di visita all'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 portalevenditepubbliche.giustizia.it, 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 documento 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.

Pubblicità

Un estratto dell'ordinanza di vendita sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- su La Repubblica e su METRO Milano;
- sui siti internet www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.venditepubblichenotarili.notariato.it; www.immobiliare.it; nella sezione annunci del sito Repubblica.it e www.avvisinotarili.notariato.it.
- su Corriere della Sera e su LEGGO Milano;
- sui siti internet www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Immobile in Rozzano (MI) Viale Lombardia 30, autorimessa posta al piano seminterrato composta da un vano accessibile da una basculante, il tutto censito al N.C.E.U del predetto Comune come segue:

foglio 19, part. 645, sub. 110, cat C/6, cl. 4, p. S1, R.C. Euro 47,72.

Dati derivanti da: scheda n.36521 del 17.10.1978, attualmente non disponibile nella banca dati del N.C.E.U.

Coerenze (da nord in senso orario) Altra proprietà, box n°15, corsello comune e box n°13.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Si richiama quanto rilevato dal perito al punto 7 della perizia:

CONFORMITA' EDILIZIA:

Si richiama quanto rilevato dal perito al punto 7.1 della perizia:

CONFORMITA' CATASTALE:

Si richiama quanto rilevato dal perito al punto 7.2 della perizia:

Immobile costruito successivamente al 1/9/1967

Stato occupativo: immobile libero per la procedura.

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

Gli interessati all'acquisto possono acquisire ulteriori informazioni contattando il Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Maria Cristina Delfino con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22 (tel. 02 794185; e-mail: procedure@avvocatodelfino.it)

Milano, 24 gennaio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Cristina Delfino

