

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

R.G.E. NN. 1751/2010 + 1384/2017

G.E. la dott.ssa Flaviana Boniolo

Promosse, rispettivamente, da

Accounting Service S.a.s. di Grasso Calogero e C. (C.F. 06003490965),
rappresentata e difesa dall'avv. Marco Carlo Alberto Boretti (C.F.
BRTMCC62L21F205S) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano,
viale Lombardia n. 11

- creditore precedente –

e da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), poi sostituita, ex art. 111 c.p.c., da Fino 1
Securitisatation S.r.l. (C.F. 09966380967) e, per essa, in qualità di mandataria, doValue
S.p.a. (C.F. 00390840239), rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Pietro Sidoti
(C.F. SDTRRT70L07F205E) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in
Milano, Piazza Velasca n. 8

- creditore precedente –

contro

Debitrice esecutata (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs.
30.06.2003 n. 196), ora in fallimento

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITA' ASINCRONA

(art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa
Rita Bottiglieri, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, del giorno 12 dicembre 2019, la
vendita senza incanto, andata deserta, del 5 novembre 2020, la vendita senza incanto
fissata per l'8 aprile 2021, revocata in conseguenza dell'emergenza epidemiologica
da COVID-19, le vendite senza incanto, andate deserte, del 16 giugno 2021 e 13

gennaio 2022, il provvedimento del G.E., in data 3 febbraio 2022, la vendita senza incanto, andata deserta, del 6 luglio 2022, il provvedimento del G.E., in data 9 gennaio 2023, le vendite senza incanto, andate deserte, del 19 aprile 2023 e 11 ottobre 2023, nonché l'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, **con modalità telematica asincrona – attraverso collegamento al portale del gestore della vendita telematica, ASTALEGALE.NET, che opererà con il proprio portale: www.spazioaste.it -, che si terrà il giorno **8 maggio 2024, con inizio delle operazioni di vendita alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 55.680,00 (cinquantacinquemilaseicentottanta/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 41.760,00 (quarantunomilasettecentosessanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., del **diritto di superficie in sottosuolo (proprietà superficiaria), della durata di anni 90 (novanta) a partire dal 19.10.1998**, oggetto di espropriazione, relativo agli immobili qui di seguito descritti:**

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Budrio n. 10, (diritto di superficie in sottosuolo di) numero 51 (cinquantuno) autorimesse interrate, poste ai piani S1 ed S2 (l'area sovrastante i box auto è censita al foglio 367, particella 360), di cui 27 (ventisette) con impianti da ristrutturare e finiture comuni da completare e le restanti 24 (ventiquattro) da ristrutturare e completare con opere edili e impianti mancanti.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

(foglio 367, particella 360, Cat. area urbana, consistenza 5.180 mq., via Budrio n. 10 piano: T)

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **2**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **7**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **8**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **13**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **28**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **29**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **31**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **36**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **49**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **50**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **55**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **70**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **81**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **84**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 26 mq., rendita catastale euro 140,06, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **90**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 24 mq., superficie catastale totale 26 mq., rendita catastale euro 140,06, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **95**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **101**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **104**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., rendita catastale euro 109,08, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **108**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **120**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **123**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **124**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;

- foglio **367**, particella **358**, subalterno **125**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **126**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **128**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 102,26, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **129**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **358**, subalterno **131**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 8, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 16 mq., rendita catastale euro 95,44, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **3**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 22 mq., rendita catastale euro 116,72, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **4**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **5**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **6**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **7**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 93,38, via Budrio n. 10, piano: S1;

- foglio **367**, particella **364**, subalterno **8**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 186,75, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **9**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 186,75, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **10**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 186,75, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **12**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 28 mq., superficie catastale totale 32 mq., rendita catastale euro 163,41, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **13**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 7, consistenza 21 mq., superficie catastale totale 24 mq., rendita catastale euro 122,56, via Budrio n. 10, piano: S1;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **14**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 34 mq., superficie catastale totale 37 mq., rendita catastale euro 170,33, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **15**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 20 mq., superficie catastale totale 22 mq., rendita catastale euro 100,19, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **16**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **17**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **18**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;

- foglio **367**, particella **364**, subalterno **19**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **20**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **21**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **22**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **23**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 32 mq., superficie catastale totale 35 mq., rendita catastale euro 160,31, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **24**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 28 mq., superficie catastale totale 32 mq., rendita catastale euro 140,27, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **25**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 21 mq., superficie catastale totale 24 mq., rendita catastale euro 105,20, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **26**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2;
- foglio **367**, particella **364**, subalterno **27**, zona censuaria 3, categoria Cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., rendita catastale euro 80,15, via Budrio n. 10, piano: S2.

Confini, da nord in senso orario: mappale 273 a sede di allargamento della Via Budrio, mappale 244, Via privata diramantesi da Via Quinto Romano, i mappali 6/182/181/180.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

I beni sono pervenuti (diritto di superficie in sottosuolo, della durata di anni 90 (novanta) a partire dal 19.10.1998) in capo all'esecutata in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. Guido Bianchi, in data 19.07.2005 n. 60309/10689, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 01.08.2005, ai nn. 59418/3305.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- A) la vendita avrà luogo in **unico lotto**, alle condizioni economiche sopra specificate.
- B) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia/rapporto di valutazione redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

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 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.

C) Il prezzo base per le offerte relative al lotto posto in vendita è fissato in quello sopra indicato (Euro 55.680,00); saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (**Lotto Unico - offerta minima consentita pari ad Euro 41.760,00**).

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

E) 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.

F) **Entro le ore 13.00 del giorno 7 maggio 2024 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

G) 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 – **ASTALEGALE.NET SPA, che opererà tramite il proprio portale www.spazioaste.it** -, 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 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 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, 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 a cui l'offerta afferisce;
- 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;
- l) 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 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 saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- o) 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 relativo al versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (Conto corrente: “*Proc. Esec. Imm. RGE 1751/2010+1384/2017*” – IBAN: **IT08W0844001603000000256523**, aperto presso Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza soc. coop.), per un importo pari al **10 per cento (10%)** del prezzo offerto e **dovrà, inoltre, 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 d'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 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 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 d'identità;

f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

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 delle procedure per il recupero coattivo.

H) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile, altresì, 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.

I) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (**8 maggio 2024, a partire dalle ore 15.00**).

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 (www.spazioaste.it) 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.

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 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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito (in particolare, si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00) 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.

J) 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 alla vendita 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.

K) 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 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito, che non potrà essere prorogato, è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Si segnala, inoltre, che detto termine NON è soggetto alla sospensione feriale dei termini.**

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).

L) 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.

M) 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.

N) 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).

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.

Stato di possesso: I beni pignorati, ad eccezione di n. 3 autorimesse, occupate senza titolo opponibile alla procedura, sono liberi. Alcuni box, in particolare, presentano all'interno materiale di risulta, privo di valore economico, la cui rimozione è a carico dell'acquirente. Si segnala, inoltre, che, in data 15 ottobre 2020, il Giudice dell'Esecuzione ha pronunciato l'ordine di liberazione degli immobili pignorati.

Si ribadisce che oggetto della vendita senza incanto è il diritto di superficie del sottosuolo (proprietà superficaria), della durata di anni 90 (novanta) a partire dal 19.10.1998, di n. 51 box auto.

Si segnala, altresì, che il vincolo del bacino d'utenza, contemplato nella convenzione stipulata, in data 19 ottobre 1998, tra il Comune di Milano e la dante causa della debitrice eseguita, non è più in essere, essendo stato abolito dal Sindaco di Milano, in qualità di Commissario per l'emergenza traffico, con provvedimento n. 168 del 12 marzo 2003.

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Paolo Delfino, si riferisce, tra l'altro, che:

“Conformità catastale:

Le schede catastali, allegare alla presente relazione e presentate agli organi competenti nel 2007, rispecchia quanto riscontrato in loco nei sopralluoghi eseguiti. Si segnala però, con particolare attenzione agli immobili al mappale 364, che gli stessi si presentano in corso di costruzione e privi di impianti”.

“4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Convenzione per la cessione senza corrispettivo

A favore di: **COMUNE DI MILANO** (C.F. 01199250158)

Contro: omissis

Rogante: Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n. 87518/13804 rep.

Trascritto a: *registrato a Milano - atti pubblici il 27/10/1998 al n.24856 Serie IV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano l il 27/07/1998 al N. 44439/30936*

Cessione dell'area, senza corrispettivo, sita alla Via Budrio n. 10 destinata a verde comunale (Ve) ai sensi dell'articolo 38.6.5 delle N.T.A. del P_R.G. vigente atti municipali un. AL 946.450/AL 928 P.R. 97" destinata dal P.R.G. vigente a verde comunale, distinta nel Catasto Terreni al foglio 367 col mappale numero 272 (duecentosettantadue) della superficie catastale di mq. 5.353, mantenendo sull'area medesima il diritto di superficie in sottosuolo esteso a tutte le strutture connesse ai costruendi boxes, anche per le parti emergenti dal suolo, ai sensi dell'articolo 955 Codice Civile, per il periodo di anni 90 (novanta) decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione stessa e quindi del 19 ottobre 1998;

si segnala:

- *L'articolo 4 stabilisce che nel sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie, la omissis o suoi aventi causa, realizzerà un complesso per un totale massimo di n. 157 (centocinquantesette) boxes per un massimo di due piani interrati;*

- *L'articolo 5 della Convenzione stabilisce che la omissis si è impegnata per sé e suoi aventi causa, nei confronti*

del Comune di Milano, ad eseguire la sistemazione a verde dell'area di cui sopra secondo le prescrizioni indicate nell'articolo 6 della Convenzione¹

- *L'articolo 6 della Convenzione stabilisce che il complesso dei boxes in sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie dovrà essere realizzato secondo le indicazioni risultanti dal progetto esaminato il 05/09/1995 dal Gruppo Tecnico Integrato per il Piano Parcheggio, relativamente al quale progetto era stata*

¹ Il Comune di Milano Direzione Centrale Sviluppo Territorio-Settore Pianificazione Urbanistica Generale Settore Sportello Unico per l'Edilizia, con lettera in data 19 maggio 2015 indirizzata al Condominio "Autosilo Budrio", ha, tuttavia, precisato che omissis "La sistemazione di superficie in via semplificata rispetto a quanto pattuito in convenzione, in ragione del preminente interesse pubblico, potrà prevedere verde primordiale"

presentata dalla omissis richiesta di concessione edilizia in data 06/06/1987 atti n. 134258 P.G. 1987; è stata inoltre prevista la sistemazione delle zone a verde da parte omissis, o aventi causa, attenendosi alle prescrizioni contenute nel riferimento del Settore Parchi Giardini e Verde in data 22/03/1995 in atti P.G. 79639/95 e relativi tipi planimetrici;

• L'articolo 9 della Convenzione stabilisce che la omissis si è obbligata ad iniziare e completare tutte le opere di sistemazione esterna di arredo entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia;

L'articolo 13 della Convenzione stabilisce che alla scadenza del diritto di superficie il complesso dei boxes di cui all'art. 4 della Convenzione stessa diverrà automaticamente di proprietà del Comune di Milano;

Le relative pratiche rilasciate sono:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004 rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis per la "realizzazione di 136 boxes pertinenziali posti in due piani interrati ai sensi dell'art. 74.2 del Regolamento Edilizio"

2. PERMESSO DI COSTRUIRE n. 70 del 25/03/2005 rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis per opere di urbanizzazione da realizzarsi in Via Budrio n. 10, relativo a costruzione di nuovo tronco di fognatura".

"7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto di pignoramento esiste "Convenzione per la cessione senza corrispettivo a favore

di COMUNE DI MILANO con atto a rogito del dott. Giuseppe Fossati notaio in Milano in data 19/10/1998 n. 87518/13804 rep. registrato a Milano - atti pubblici il 27/10/1998 al n.24856 Serie IV, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano l il 27/07/1998 al N. 44439/30936.

La Convenzione stabiliva che nel sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie, la omissis o suoi aventi causa, realizzerà un complesso per un totale massimo di n. 157 (centocinquantesette) boxes per un massimo di due piani interrati.

L'articolo 5 della Convenzione stabilisce che la omissis si impegna per sé e suoi aventi causa, nei confronti del Comune di Milano,

ad eseguire la sistemazione a verde dell'area di cui sopra secondo le prescrizioni indicate nell'articolo 6 della stessa Convenzione.

L'articolo 6 della Convenzione stabilisce che il complesso dei boxes in sottosuolo dell'area mantenuta in diritto di superficie dovrà essere realizzato secondo le indicazioni risultanti dal progetto esaminato il 05/09/1995 dal Gruppo Tecnico Integrato per il Piano Parcheggi, relativamente al quale progetto era stata presentata dalla omissis richiesta di concessione edilizia in data 06/06/1987 atti n. 134258 P.G. 1987; è stata inoltre prevista la sistemazione delle zone a verde da parte omissis, o aventi causa, attenendosi alle prescrizioni contenute nel riferimento del Settore Parchi Giardini e Verde in data 22/03/1995 in atti P.G. 79639/95 e relativi tipi planimetrici;²

Dagli atti emerge che le relative pratiche rilasciate sono:

- 1. **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004** rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis per la "**realizzazione di 136 boxes pertinenziali posti in due piani interrati ai sensi dell'art. 74.2 del Regolamento Edilizio**"*
- 2. **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 232 del 05/11/2004 del 04/10/2006 PG 931882/2006** presentata al Comune di Milano dalla omissis*
- 3. **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'** presentato il 11/07/2007 PG 633282/2007*

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere accesso atti in data 02.07.2018 PG 291967/2018 – prog. 22758/2018. Dopo successivi solleciti, alla data del deposito della perizia il Comune non ha messo a disposizione la documentazione richiesta.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione:

- 4. **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 70 del 25/03/2005** rilasciato dal Comune di Milano ha rilasciato alla omissis **per opere di urbanizzazione da realizzarsi in Via Budrio n. 10, relativo a costruzione di nuovo tronco di fognatura.***

Si segnala che non è stato possibile visionare tale fascicolo in quanto, a seguito di richiesta di accesso atti presentata in data 02/07/2018 PG 291967 pratica n. prog. 22758/2018, è stato segnalato al sottoscritto in primo luogo che gli atti PG 298435 PdC n.70/2005 risultano depositati presso il Municipio n.7 (comunicazione del 27/05/2019 PG 234884/2019 prog. 22758/2019) ed in secondo luogo che, a successiva richiesta accesso atti del 26/06/2019 PG 279235/2019 RR 2257/2019, gli

² Vedi, in deroga, nota 2 che precede

stessi risultano “**non reperibili presso gli Archivi del Settore Municipio 7 del Comune di Milano**” come da comunicazione pervenuta il 11/07/2019 PG 0309329/2019 del Municipio.

7.1 Conformità edilizia:

Molti degli immobili si presentano privi di finiture, al rustico. La manutenzione generale dell'intero compendio è scadente, molte lavorazioni dovranno essere completate e molte ripristinate.

Dovranno essere completati gli impianti antincendio, elettrico, gli ascensori, gli accessi pedonali e carrai,

etc.

L'intero secondo piano interrato, a seguito di forti piogge, si allega non funzionando il previsto sistema di

smaltimento delle acque. Attualmente una pompa provvisoria, il cui funzionamento non è stato possibile

verificare, sembrerebbe limitare tale fenomeno in una porzione dell'autosilo.

Si segnala inoltre il mancato adempimento di quanto stabilito nella convenzione sopra indicata.

Al fine di sanare e terminare i lavori il sottoscritto ritiene propedeutico l'acquisto dell'intero lotto da parte di un operato immobiliare in grado di riprendere le trattative con l'Amministrazione Pubblica e completare

i lavori. La valutazione ha pertanto tenuto conto di tale complessa attività”.

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni, si rinvia alla lettura integrale della sopra citata relazione di stima redatta dall'arch. Paolo Delfino pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flavia Boniolo, con decreto in data 5 giugno 2018, ha nominato quale custode del compendio pignorato lo scrivente professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite all'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche), è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche, stralcio documenti allegati alla perizia ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n. 24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail: a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 15 febbraio 2024

Il professionista delegato

(Avv. Alberto Comaschi)