

R.G.E. 179/2023

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa **Laura Cesira Stella**

Professionista delegato: **Avv. Giorgio Bernardini**

Gestore della vendita telematica: **EDICOM Servizi S.r.l.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Giorgio Bernardini**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

Nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 179/2023

PROMOSSA DA:

- *Omissis* -

CONTRO

-*Omissis*-

Il sottoscritto Avv. Giorgio Bernardini, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

VISTI

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 12 ottobre 2023, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;
considerato
- che l'esperimento del giorno 24/01/2024 è andato deserto come da verbale depositato in Cancelleria.

AVVISA

che il **giorno 14 Maggio 2024, alle ore 15:00, mediante collegamento telematico al sito "www.doauction.it"** gestito da Edicom Servizi S.r.l., procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA**

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **€ 220.800,00** (duecentoventimilaottocento/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 13 Maggio 2024, ore 13:00.**

Le offerte andranno 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 (**pvp.giustizia.it**), come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*FAQ*" e "*TUTORIAL*" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (**https://www.doauction.it**). L'offerta, a pena di invalidità, 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 le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579^{u.c.}, c.p.c. o 571^{1^{comma}} c.p.c., e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 179/2023");
- il numero o altro dato identificativo del lotto (ovvero "Lotto unico");
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Giorgio Bernardini");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- 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 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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato 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;
- il bonifico dovrà essere eseguito sul conto corrente della procedura esecutiva con le seguenti modalità:

BENEFICIARIO: *RGE 179/2023 Avv. Giorgio Bernardini*
IBAN: *IT 44 P 05387 01603 000003968727*
SWIFT/BIC: *BPMOIT22XXX*

per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. 179/2023 – VERSAMENTO CAUZIONE"**; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da **consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta;** qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara.**

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) copia del documento di identità e 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 (salva 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;

- 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 giudiziale 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 ovvero la procura, se del caso;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
- f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito 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.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

- 4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base. L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro **165.600,00 (centosessantacinquemilaseicento/00)**.
- 5) Il giorno 14 Maggio 2024, alle ore 15:00, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito **<https://www.doauction.it>**

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del 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.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto 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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nella misura minima di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

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 del periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara.

- 6) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato e sempreché il contratto non sia stato risolto) quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 e dovrà versare, nello stesso termine, al professionista delegato Avv. Giorgio Bernardini, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;
- 7) l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente 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.
- 8) L'esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato Arch. Emanuela Di Tocco ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che *“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967. Per la costruzione dell'immobile è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 115 in data 15/12/1955. Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme all'ultima pratica edilizia presentata. L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico. Le Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rozzano: - Concessione Edilizia n. 3532 prot. 819 del 14/02/1990 (vedi ALL. 8). Certificato di agibilità: Per l'immobile è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 115 in data 10/11/1957. Relativamente alla conformità edilizia l'esperto ha dichiarato che: l'unità immobiliare a piano primo, come accertato nel corso del sopralluogo è stato oggetto di interventi edilizi interni senza presentazione di nessuna pratica edilizia al piano primo successivamente alla presentazione della Concessione Edilizia assentita in data 14/02/1990. Gli interventi eseguiti consistenti nella demolizione di alcuni tavolati interni sono comunque conformi a quanto stabilito dal regolamento Edilizio di Rozzano (vedi ALL. 8). Secondo quanto previsto dal R.E. del Comune di Rozzano è possibile richiedere una CILA in sanatoria in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione. Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate SONO SANABILI. Bisognerà presentare una CILA in sanatoria per il piano*

primo. Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico €. 1.000,00 per sanzioni amministrative da versare all'Ufficio Tecnico. Per quanto attiene gli eventuali costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia. Relativamente al piano sottotetto sono stati realizzati dei tavolati interni per la realizzazione di zona cucina, soggiorno, due camere e bagno. Come indicato dal Comune di Rozzano l'intervento non poteva essere realizzato perché l'edificio si trova in zona B1 e non sono ammessi incrementi volumetrici. Secondo quanto previsto dal R.E. non è possibile richiedere una CILA in sanatoria in quanto l'intervento a piano sottotetto non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione. Si dovrà quindi provvedere alla demolizione dei tavolati interni realizzati e ripristinare lo stato assentito. I costi stimati per la demolizione dovrebbero aggirarsi intorno ai 6.000,00 Euro compreso oneri di smaltimento alle Pubbliche Discariche. L'opera abusiva realizzata può essere demolita senza pregiudicare la staticità dell'immobile. Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate a piano sottotetto NON SONO SANABILI. Bisognerà presentare una CILA per demolizione opere abusive. Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico circa €. 6.000,00 per costi di demolizione dei tavolati interni. Per quanto attiene gli eventuali costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia".

Relativamente alla conformità catastale l'esperto ha dichiarato che: "Al sopralluogo l'appartamento comprensivo del piano primo e del piano sottotetto non risulta conforme alla planimetria catastale presentata in data 05/02/1974, dove non sono riportati gli interventi eseguiti con pratica edilizia del 14/02/1990. Sono sanabili: mediante la presentazione di un nuovo DOcFA dove verranno indicate le modifiche a piano primo e la demolizione dei tavolati interni a piano sottotetto. Costi stimati: circa €. 600,00 per la presentazione della pratica catastale da parte di un tecnico".

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17^{5^{comma}} e 40^{6^{comma}} L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

9) Stato occupativo: **l'immobile è occupato dal debitore esecutato.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **ROZZANO, Via Cremona n°7**: appartamento posto al piano primo composto da ingresso, cucina, bagno, 2 camere e soggiorno oltre a locale al piano sottotetto.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI), come segue:

- foglio 14, particella 61, subalterno 2, Via Cremona n. 7, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza: vani 5,5, Superficie catastale totale: 91 mq, Totale escluse aree scoperte 89 mq, Rendita Euro 511,29. Coerenze dell'appartamento: nord-est: cortile; sud-est: cortile; sud-ovest: cortile; nord-ovest cortile. Salvo errore e come in fatto.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita. Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Giorgio Bernardini, tel 02/303129746; e-mail: **avvgb@fastwebnet.it**

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet **www.pvp.giustizia.it**

Milano, 6 febbraio 2024

Avv. Giorgio Bernardini

