

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 511/2023 – G.E. Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca
promossa da
UPCAP S.r.l.
contro
- debitori eseguiti –

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

* * * *

Il sottoscritto Avv. Andrea Silvio Pirotta, con studio in Milano, Via Palmanova 189, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Ciocca in data 13 febbraio 2024;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima agli atti dell'Ing. Giuseppe Bellia del 6 gennaio 2024;

AVVISA

che si procederà **in data 27 GIUGNO 2024 ore 14:00** alla **vendita senza incanto** con modalità **ASINCRONA TELEMATICA** dei seguenti immobili siti in:

MILANO, VIALE CERTOSA N. 139

(immobile che non comprende il bagno esterno indicato in planimetria al subalterno 132)

unità immobiliare ad uso abitazione al piano terzo composta da disimpegno, un locale soggiorno comunicante direttamente con un cucinino, due camere, un bagno oltre a un servizio esterno, un balcone a livello, con annesse un'area di cantina e un locale cantina al piano primo interrato e due aree di solaio al piano quinto sottotetto, il tutto catastalmente identificato al:

foglio 180 mappale 378 sub. 131 e foglio 180 mappale 378 sub. 132;

Si precisa che le due unità definite catastalmente con due distinti subalterni formano di fatto un unico appartamento in quanto comunicanti internamente con porta interna e che l'unità al subalterno 132 non ha accesso dal corridoio comune ma esclusivamente dall'appartamento al subalterno 131 adiacente e non è mai stata presentata la variazione catastale di fusione dei due subalterni.

Coerenze da Nord in senso orario ed in linea di contorno: (si precisa che le due unità abitative formano di fatto un'unica unità immobiliare in corpo): dell'appartamento al piano terzo di cui ai subalterni 131-132: viale Certosa, appartamento di proprietà di terzi; corridoio comune da cui si accede, servizio comune, altro appartamento di terzi, cortile comune a chiusura. dell'area di cantina cui al subalterno 131 al piano primo interrato; area comune per due lati da cui si accede, corridoio comune, altra cantina di terzi a chiusura dell'area di solaio di cui

al subalterno 131 al piano quinto sottotetto: corridoio comune da cui si accede, area di solaio di proprietà di terzi, cortile comune, altra area di solaio di proprietà di terzi a chiusura della cantina cui al subalterno 132 al piano primo interrato; cantina di proprietà di terzi, corridoio comune per due lati da cui si accede, cantina di proprietà di terzi a chiusura dell'area di solaio di cui al subalterno 132 al piano quinto sottotetto; viale Certosa, altra area di solaio di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, altra area di solaio di proprietà di terzi.

Provenienza: in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Sergio Ciancimino in data 20/06/2017 rep. N.24116/8638, trascritto a Milano 1 in data 05/07/2017 ai nn.48568/33133.

Stato di occupazione: l'immobile sin dal sopralluogo del perito e del custode giudiziario per la stesura dell'elaborato peritale, risulta occupato dalla debitrice e quindi **LIBERO da stati opponibili all'aggiudicatario; sarà liberato nei tempi e nei modi stabiliti dal provvedimento del G.E..**

Conformità catastale e urbanistica:

La costruzione del complesso è stata realizzata presumibilmente ai primi del '900 del secolo scorso immobiliare è stata realizzata prima del 01/09/1967. Il Consiglio Comunale in data 14/10/2019 ha approvato il Piano di Governo del Territorio. Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020. Il fabbricato risulta AZZONATO da vigente PGT in "Tessuto di rinnovamento urbano" normato dall'art. 23 del Piano delle Regole". Per quanto riguarda la regolarità edilizia / urbanistica si rimanda al cap. 7.2

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno.

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Si premette che presso l'Archivio Storico Civico non sono conservati gli atti di fabbrica dell'immobile di viale Certosa 139 già via Vittorio Veneto 19.

E' stata reperita presso l'Archivio del Comune di Milano di via Gregorovius la seguente pratica edilizia che concerne l'immobile: -CILA – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI EDILIZI LIBERI (art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 33 comma 1, legge regionale 11 marzo 2005 n.12) presentata in data 06/02/2017 P.G. 57158/2017 Progressivo 2932/17 per "fusione delle due unità distinte ai subb. 131 e 132 tramite l'apertura di porta di collegamento – chiusura porta di accesso dell'unità al subalterno 132 – ampliamento del w.c. esistente con formazione di unico locale soggiorno/cottura – creazione di disimpegno alla zona notte con accesso alle due camere" Non risulta che sia stata catastalmente effettuata una pratica di fusione delle due unità perché al Nceu di Milano si presentano attualmente con due subalterni distinti.

Agibilità: non è stato reperito documento attestante l'Agibilità dell'immobile. L'Ufficio del Comune preposto in data 20/11/2023 ha dichiarato quanto segue: "molto probabilmente è un edificio ante 1934, data prima della quale non esisteva l'obbligo di presentare o chiedere l'Agibilità". Si rimanda alla risposta fornitami dall'Ufficio Storico del Comune

Conformità edilizia: NO. Dal sopralluogo effettuato si rileva che è stato demolito un tratto di tavolato nel locale posto a destra dell'ingresso adiacente al disimpegno di cui al subalterno 131 contrariamente a quanto rappresentato nei disegni di progetto dell'ultima

pratica edilizia (CILA presentata in data 06/02/2017 P.G. 57158/2017 Progressivo 2932/17). Relazione di stima Esecuzione Immobiliare – R.G.E. N. 511-2023 Pag. 18 Si ritiene pertanto che andrà ripristinato il tratto di tavolato con un costo di € 500 indicativo. Si pone solo a conoscenza che le altezze rilevate dei diversi locali presentano delle lievi differenze rispetto a quanto indicate nel progetto depositato e più precisamente H= 3,24 m – 3,26 m – 3,29 m circa nei diversi locali mentre nel bagno interno Hmin= 1,74 m circa e Hmax= 3,16 m circa mentre è indicato sulla tavole di progetto una altezza uniforme di H = 3,20 m ad eccezione del bagno dove sono indicate Hmin= 2,00 m e Hmax= 3,05 m. . Costi stimati; € 500 Non si può attestare la regolarità edilizia sia delle cantine che dei solai in quanto in quanto come indicato a non sono state reperite le pratiche edilizie originarie dell'immobile.

Conformità catastale Al sopralluogo l'unità di cui al subalterno 131 risultava Non conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, Dal sopralluogo effettuato si rileva che è stato demolito un tratto di tavolato nel locale posto a destra dell'ingresso, adiacente al disimpegno, contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Dopo il ripristino da effettuarsi come sopra indicato la planimetria catastale risulterà conforme allo stato dei luoghi. Si pone solo a conoscenza che le altezze rilevate dei diversi locali presentano delle lievi differenze rispetto a quanto indicate nelle planimetrie catastali e più precisamente H= 3,24 m – 3,26 m – 3,29 m circa nei diversi locali mentre nel bagno interno Hmin= 1,74 m circa e Hmax= 3,16 m circa mentre le planimetrie catastali indicano una altezza di 3,20 m uniforme ad eccezione del bagno dove sono indicate Hmin= 2,00 m e Hmax= 3,05 m. Per quanto concerne le aree di solaio annesse alle singole proprietà si ritiene necessario che l'Amministratore servendosi di un tecnico di fiducia dovrà predisporre un elaborato planimetrico catastale completo che individuino le singole aree di proprietà servendosi di tutti gli atti di provenienza che ne attestino l'identificazione di tutte le unità ripartendo i costi tra i singoli proprietari con un costo solo indicativo di € 500. Costi stimati: € 500.

Si precisa quanto segue:

Per quanto concerne la porzione dell'appartamento identificata catastalmente con il subalterno 132 con riferimento al servizio esterno e al solaio si rimanda alla relazione di stima agli atti dell'Ing. Giuseppe Bellia del 6 gennaio 2024, da intendersi qui richiamata e trascritta:

il servizio esterno è annesso all'unità immobiliare dello stesso subalterno come da quanto indicato nell'atto notarile a rogito del notaio dott. Sergio Ciancimino, stipulato in data 20 giugno 2017 repertoriato ai nn.24116/8638 trascritto ai nn.48568/33133 in data 05/07/2017 facente parte dell'intera proprietà (riporto l'esatta dicitura "appartamento al piano terzo composto da un locale e servizio"). Anche le coerenze specificate nell'atto e precisamente "degli appartamenti in corpo" in quanto comprende anche l'unità al subalterno 131; "Viale Certosa, proprietà di terzi, parti comuni, cortile comune, proprietà di terzi" che confermano che tale servizio esterno è ricompreso nel bene compravenduto. Si aggiunge che nella planimetria catastale del subalterno 132 tale servizio esterno (rappresentato come w.c.) è indicato senza alcuna specifica aggiuntiva. Si rileva che nell'atto di provenienza con cui i sigg. Pala Emilio nato a Morgongiori il 18 settembre 1948 e Corrias Carmela nata a Sardara il 22 gennaio 1954 ebbero ad acquistare

dai sigg. Massimiliano (cognome) Antonio (nome) e Arsale Grazia a rogito del notaio Giuseppe Gallizia repertoriato al n.10873 stipulato in data 3 giugno 1988, trascritto a Milano 1[^] ai nn. 31352/21652 in data 13/07/1988 tale servizio viene indicato in tale atto “quale servizio in comune con terzi”.

Si pone in evidenza che in un atto di provenienza precedente a quello sopra citato a rogito del notaio Carlo Gallizia, stipulato in data 17 gennaio 1974, repertoriato al n.68203, trascritto sempre a Milano 1[^] ai nn.5605/4870 in data 14/02/1974 che riguardava il subalterno 60 (ora subalterno 132 oggetto di procedura esecutiva) oltre ad altre unità non oggetto di procedura esecutiva è allegato un tipo planimetrico all'atto dove tale servizio è indicato in tinta gialla e si precisa che “i gabinetti esistenti nei vari piani, con accesso dal corridoio comune sono d'uso esclusivo, piano per piano, dei proprietari delle unità immobiliari sprovvisti di tali servizi, essendo a loro carico le spese di manutenzione e non fa parte delle porzioni compravendute in quanto è ricompresa tra le parti comuni”.

In tale atto si rileva al comma c) che “qualora venissero riunite in un solo atto di acquisto più unità dell'immobile poste nello stesso piano la parte venditrice si riserva il diritto di cedere in proprietà agli stessi acquirenti delle suddette unità, porzioni di corridoio e gabinetti che non dovranno quindi essere considerati parti comuni”.

In data 28/12/2023 si è reperito presso l'Archivio notarile Distrettuale di Milano repertoriato all'atto del notaio dott. Carlo Gallizia repertoriato al n. 67057 del 30/10/1973 un tipo planimetrico dove anche in questo atto il servizio al piano primo suddetto viene colorato in giallo unitamente al corridoio comune, le due rampe di scale e altri due bagni dello stesso piano primo.

Inoltre la planimetria catastale del subalterno 60, che ha dato origine al subalterno 132, oggetto di procedura esecutiva) annette al locale tale servizio esterno senza alcuna dicitura ed è pertanto da ritenersi parte di proprietà annesso al locale mentre dagli atti di provenienza citati tale servizio è da ritenersi non di proprietà ma facente parte delle porzioni in uso comune con terzi del piano primo.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che l'immobile pignorato sia posto in vendita con esclusione del bagno esterno indicato in planimetria al foglio 180, particella 378, subalterno 132; l'aggiudicatario, eventualmente di concerto con il condominio, dovrà procedere ai pertinenti adeguamenti, innanzitutto catastali.

Si fa rilevare inoltre che l'area di solaio annessa come pertinenza dell'unità identificata al NCEU di Milano al fg. 180 mappale 378 sub. 131 non corrisponde a quanto indicato sulla planimetria catastale rispetto all'area di solaio.

Si precisa tuttavia che tali aree di solaio fanno parte di una più ampia area senza alcun divisorio che identifichi le singole porzioni di proprietà per cui si deve fare riferimento necessariamente agli atti di provenienza. Il tecnico che ha effettuato l'accatastamento dei subalterni 131 e 132 oggetto di procedura non ha presentato unitamente alle planimetrie catastali un tipo planimetrico dell'insieme.

Si evidenzia inoltre quanto già sottolineato dall'esperto stimatore in relazione all'area di solaio ed alle cantine.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Ing. Giuseppe Bellia del 6 gennaio 2024, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **27 GIUGNO 2024 ore 14:00**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite il gestore **Notartel S.p.a.**, che opererà mediante la piattaforma **astepubbliche.notariato.it** dei beni immobili summenzionati, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.
2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Ing. Giuseppe Bellia del 6 gennaio 2024 che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
3. 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 al **prezzo base di euro 180.000,00** (centottantamila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 135.000,00** (centotrentacinquemila/00) con rilancio minimo di euro **3.000,00** (tremila/00);
4. **L'udienza per l'apertura delle buste telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **27 giugno 2024 ore 14:00**, innanzi al professionista delegato Avv. Andrea Silvio Pirotta, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste. 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.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia 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.

B) Per il lotto oggetto di vendita il prezzo base per le offerte è fissato in euro 180.000,00 (centottantamila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) con rilancio minimo di euro 3.000,00 (tremila/00);

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

D) 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. .

E) **Entro le ore 13.00 del giorno 26 giugno 2024 dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

F) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale astepubbliche.notariato.it.

Il **manuale utente** per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "**documenti**", sottosezione "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

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 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 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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- 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 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);
- 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 per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà 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.

G) 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 o se l'offerente non presta cauzione Tribunale Ordinario di Milano Terza Sezione Civile Seguito verbale d'udienza foglio nr. 18 nella misura sopra indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

H) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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

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;

2) - 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.

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, né nel mese di agosto.

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.

Il bonifico per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente alla "**Proc. Esecutiva n. 511/2023 R.G.E.**" (**IBAN: IT42L0200801625000107016851**) con causale "*cauzione per offerta di acquisto, lotto unico*", **con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta**, ovvero, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

I) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi 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.

j) 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 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile. 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). Dovrà inoltre depositare dichiarazioni antiriciclaggio.

K) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

L) 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.

M) 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).

M) 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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica **“NOTARTEL S.p.a.”** direttamente dal portale di quest'ultimo

(ovvero al sito astepubbliche.notariato.it) ai seguenti recapiti:

telefono 06-36769500

email: gestorenartel@notariato.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

il professionista delegato procede ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile 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; ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia) e Leggo.

Milano, 15 aprile 2024

Il professionista delegato
Avv. Andrea Silvio Pirota