

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE

G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E n. 2026/2018

promossa da

Immobiliare Rosbelli S.r.l.

contro

(indicazione omessa: D.L. 30.06.2003 n. 196, art. 174 co. 9)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SENZA INCANTO ASINCRONA

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

Il sottoscritto Avv. Alessandro Lombardini, delegato per le operazioni di vendita e nominato custode giudiziario, con studio in Milano, Via San Calocero nr. 3, Tel. 02/49534531, Fax 02/82957645, email lombardini@lexlaw.it

- vista l'ordinanza di delega del Giudice Dott.ssa Idamaria Chieffo in data 14.10.2021;
- vista la perizia dell'Arch. Federica Palazzetti;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto l'art. 2 primo comma, lett. h) del D.M. 32/2015;

PREMESSO

che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato/custode giudiziario

AVVISA

della **vendita telematica senza incanto “asincrona”**, gestita da Gobid International Auction Group S.r.l. con collegamento al proprio portale <https://www.gorealbid.it>, dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
Prezzo base asta **Euro 221.000,00 (duecentoventunomila/00)**
Offerta minima **Euro 165.750,00 (centosessantacinquemilasettecentocinquanta/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità Telematica entro

le ore 13.00 del giorno 14 marzo 2022 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 <https://www.gorealbid.it>, come meglio indicato nel “Manuale utente” pubblicato sul sito e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

A pena di 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 andrà inviata 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 di altri enti con il legale rappresentante) salva 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;
- 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 nell’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN - o similare - al posto del CRO nell’apposito campo, in cui possono inserirsi esclusivamente numeri, andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- 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 di codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova del pagamento del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in favore di "PEI 2026/2018 Avv. Lombardini" sul conto corrente IBAN **IT 73 V 01005 01773 000000009488** aperto presso BNL - Filiale Palazzo Giustizia, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito intempo 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 corrente della procedura dell'importodella cauzione;
- b) copia del documento d'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 (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, dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

- c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o 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 rappresentante legale che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi) nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria e copia del documento di identità e del codice fiscale di chi ha sottoscritto l'offerta;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di identità e codici fiscali;
- 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 e del codice fiscale 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 (allo stato € 16,00) 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).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione 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 deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

4) In data **15 marzo 2022 alle ore 14.00** il professionista delegato darà inizio alle operazioni di **vendita telematica senza incanto con modalità asincrona**, con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione Gobid International Auction Group S.r.l. e tramite il sito web dedicato <https://www.gorealbid.it> per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici.

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 D.M. 32/2015*.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno **in via telematica** alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse – almeno trenta 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.

In ogni caso, 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.

In caso di unica offerta:

- se la stessa 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.;

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, con la precisazione che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, D.M. 32/2015).
- 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 ed esaminate le offerte telematiche, della 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 di **Euro 4.000,00** a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori cinque (5) minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

- L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.
- Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle

comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

- Nell'ipotesi in cui 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.

5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura:

- il residuo prezzo;
- l'importo delle spese necessarie per il trasferimento;
- la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento 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 versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto alla sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini del versamento diretto ex art. 41 TUB, il Creditore Fondiario dovrà depositare in cancelleria, entro dieci giorni dopo l'esperimento di vendita, nota riepilogativa del credito avvertendo che in caso contrario si farà riferimento agli atti già depositati, fermo restando che in ogni caso dovrà essere tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore ad € 15.000,00.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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'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.

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui richiamata e trascritta con specifico riferimento alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni).

7) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.

9) 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. Altre trascrizioni che siano trascritte sull'immobile ed indicate dalla perizia di stima non potranno essere ordinate di cancellazione nel decreto di trasferimento.

10) Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposta

funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione FAQ del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto di terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento con box pertinenziale sito in **Trezzano Sul Naviglio, Via Morona n. 8/10**, nel complesso immobiliare denominato "Il Borgo – Edificio 9", posto al piano quarto sottotetto e con doppio affaccio (nord e sud) su giardino di altra proprietà, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, un balcone ed un terrazzo. Il box pertinenziale è ubicato al piano interrato del complesso immobiliare; il tutto censito al NCEU di Trezzano Sul Naviglio come segue:

appartamento: foglio 1 particella 416, sub. 236, via Morona n. 10, piano 4, interno 43, scala B, edificio 9, categoria A/2, consistenza 4,5 vani, classe 2, superficie catastale 89 mq, rendita € 418,33;

box: foglio 1 particella 416, sub. 50, via Morona n. 8, piano S1, interno 27, edificio 9, categoria C/6, consistenza 24 mq, classe 4, superficie catastale 26 mq, rendita € 74,37.

Confini:

dell'appartamento: da nord in senso orario: giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi e altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi; giardino di altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi.

del box: da nord in senso orario: spazi comuni; spazi comuni; spazi comuni; altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Millesimi comproprietà parti comuni – Supercondominio Corpo A: 2,214/1000.

Millesimi comproprietà parti comuni – Supercondominio Corpo B: 0,305/1000.

Millesimi comproprietà parti comuni – Condominio Lotto 9/10/11 Corpo A: 4,810/1000.

Millesimi comproprietà parti comuni – Condominio Lotto 9/10/11 Corpo B: 0,663/1000.

Continuità delle trascrizioni: rispettata sino all'odierno proprietario.

Conformità catastale:

Appartamento: la planimetria catastale risulta non conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzato ed allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo in quanto non sono indicati i lucernari presenti nei bagni e non indicate correttamente le altezze interne delle camere.

Si richiama integralmente la perizia di stima in relazione alla possibilità ed alle spese di regolarizzazione (pag. 15 par. 7.3).

Box: la planimetria catastale risulta conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzato ed allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Conformità edilizia:

Appartamento: lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo risulta non conforme alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Sul Naviglio in quanto non sono presenti le sporgenze sul lato finestra delle due camere da letto.

Si richiama integralmente la perizia di stima in relazione alla possibilità ed alle spese di regolarizzazione (pag. 12 par. 7.2).

Box: lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo risulta conforme rispetto alla planimetria catastale ed alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Sul Naviglio.

Pratiche edilizie: il CTU attesta (pag. 12 par. 7.1) che come evidenziato nell'atto di compravendita del 25/09/2009 al n. 18567/12610 di repertorio a firma Notaio Francesca Gasparro di Corsico, trascritto il 12/10/2009 a Milano 2 ai nn. 133655/84034, e come verificato dallo stesso CTU in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio del Tecnico del Comune di Trezzano Sul Naviglio in data 10/02/2021, il complesso edilizio di via Morona 10/12, ed in particolare l'Edificio Borgo 9, è stato costruito in forza di:

- DIA 13/05 del 26/01/2005 prot. n. 1668
- DIA 250/05 del 12/12/2005 prot. n. 26487
- DIA 52/06 del 16/03/2006 prot. n. 6016
- DIA 165/06 del 03/08/2006 prot. n. 18147
- DIA 2/07 del 08/01/2007 prot. n. 435
- DIA 144/07 del 20/07/2007 prot. n. 16310

Successivamente risulta:

- Agibilità attestata a far data dal 13/02/2014 .

Stato occupativo: L'immobile è occupato dal proprietario esecutato ed è quindi da considerarsi giuridicamente libero. Non risultano registrati contratti di locazione.

Milano

Il professionista delegato
Avv. Alessandro Lombardini

