

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 971/2019

Referente della procedura, Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE.NET SPA

Perito stimatore: ing. Ugo Paglietti

contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

(con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura")

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Maria Gabriella Mennuni del 18.01.2022;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c.;
- visto il D.M. 26 febbraio 2015 n. 32

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica "asincrona"**, attraverso la presentazione di offerte formulate in via telematica e gara con rilanci formulati esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura, della **piena proprietà** degli immobili in calce descritti siti in **Comune di Milano (MI), via Fausto Melotti n. 4 e n. 2:**

- **Prezzo base d'asta € 243.000,00;**
- **Offerta minima € 182.250,00;**
- **Vendita: 05.07.2022 ore 15:30**
- **Rialzo minimo di € 4.000,00**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **Milano (MI)**, via **Fausto Melotti n. 4**, appartamento al piano settimo composto da due locali oltre servizi, con annessi locale sottotetto senza permanenza di persone al piano ottavo collegato da scala interna, vano di cantina al piano secondo interrato e box ad uso autorimessa al piano primo interrato del civico n. 2, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **587**, particella **136**, subalterno **45**, via Fausto Melotti n. 4, piano 7-8-S2, scala F, edificio 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 128, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 118, rendita Euro 738,53 – l'appartamento ed il vano di cantina.

- foglio **587**, particella **136**, subalterno **248**, via Fausto Melotti n. 2, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 102,26 – il box.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile condominiale, scala condominiale, cortile condominiale, altro appartamento.

Coerenze del vano di cantina, come da atto di provenienza, in contorno: passaggio comune, altra unità immobiliare, locale immondizie comune, altra unità immobiliare.

Coerenze del box da nord in senso orario: cavedio comune, altro box auto, corsello box, altro box.

L'edificio è dotato di impianto di ascensore.

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 (*"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*).

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dall'ing. Ugo Paglietti e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

A tal fine stabilisce le seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 243.000,00** (duecentoquarantatremila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **5 Luglio 2022 ore 15:30** con collegamento al sito internet gestito

da "ASTALEGALE.NET SPA" che opererà con il proprio portale "spazioaste.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 4.000,00.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di € 182.250,00** (centottantaduemiladuecentocinquanta/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Presentazione delle offerte:**

Le offerte di acquisto dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara.** Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

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 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 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 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) 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,** anche ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni. Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge ed allegarne i relativi documenti)**, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- 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 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 (cauzione) 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;
- p) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

- 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 a **"TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 971/2019"** (IBAN: **IT76V052160162800000003039 – causale: "cauzione asta RGE 971/2019"**), per un importo pari **al 10% del prezzo offerto; il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

- **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 d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

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) in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia fronte/retro del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del minore;

d) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia fronte/retro del documento d'identità e copia fronte/retro del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento giudiziale di autorizzazione;

e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

f) **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei loro documenti d'identità;**

g) **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'invalidità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

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

3) **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 del gestore della vendita telematica, 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 a 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.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra;
- le offerte telematiche per le quali 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.

Si procederà come segue:

I. 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 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 c.p.c.

II. in caso di 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.

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 dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

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

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

- nell'ipotesi in cui 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 a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

- 4) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva** (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 971/2019" IBAN: IT76V0521601628000000003039).

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

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

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 consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare la decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

5) **Notizie sul bene immobile:**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'ing. Ugo Paglietti.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

-PROVENIENZA: i beni pignorati sopra indicati pervennero in favore di OMISSIS in forza di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 23/12/2009 autenticato nelle firme dal Notaio Enrico Lainati di Milano rep. n. 34005/14963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 30/12/2009 ai nn. 75429/48725.

Si invitano i partecipanti all'asta a leggerne attentamente il contenuto.

Si riporta in parte quanto indicato nel suddetto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 23/12/2009:

"La parte assegnataria dichiara di essere a conoscenza di tutte le servitu', clausole e condizioni riportate dalla convenzione col Comune di Milano (con atto a rogito Notaio Cesare Cantù in data 1.8.2006 n. 48529/23583 di rep., registrato a Milano 6 il 4.8.2006 al n. 6485 serie 1T, trascritto a Milano 1 il 8.8.2006 ai nn. 66851/38470 e successiva rettifica con atto stesso Notaio in data 7.5.2007 n. 50522/25203 di rep., registrato a Milano 6 il 15.05.2007 al n. 3136 serie 1, la Cooperativa assegnante stipulava con il Comune di Milano una Convenzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R 6.6.2001 n. 380) e in particolare nella convenzione stipulata dalla precedente proprieta' col Comune di Milano con atto a rogito notaio Renata Mariella in data 16 marzo 2005 n. 14675/3955 di rep. e di subentrare nelle obbligazioni facenti carico alla cooperativa assegnante in ordine alle manutenzioni ivi previste, fatto specifico riferimento a quanto disposto ai commi 10 e 11 dell'articolo 10 che qui integralmente si ritrascrivono: <10. La manutenzione e gestione del verde pubblico - compresi i giochi, le attrezzature e la fornitura di acqua e di energia elettrica per l'impianto di irrigazione - da realizzare sulle aree oggetto di cessione di cui all'art. 6, primo comma e' posta a carico dell'operatore per un periodo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla ultimazione dei lavori eseguiti a regola d'arte. Il Comune di Milano, a mezzo come sopra, si riserva la facolta' di sollevare in qualsiasi momento la predetta societa' dall'onere della manutenzione delle aree sistemate a verde qualora si verificassero circostanze tali da indurre il Comune di Milano ad assumere la gestione diretta dell'attivita' manutentiva. Per quanto concerne le aree destinate a verde pubblico in corrispondenza delle quali sono state realizzate le opere di messa in sicurezza permanente, indicate nella planimetria come sopra allegata sotto "BB", la gestione del verde dovra' prevedere un sistema di verifica dell'integrita' nel tempo dei capping. Tale verifica sara' realizzata tramite il monitoraggio della rete piezometrica e dei pozzi per il controllo del percolato sia durante l'esecuzione delle opere di realizzazione del parco, che per un periodo di 10 (dieci) anni decorrenti dalla ultimazione dei lavori eseguiti a regola d'arte, nonche' tramite l'eventuale posa di lisimetri qualora ritenuti necessari dagli enti di controllo. La frequenza di monitoraggio della falda dovra' essere piu' fitta durante il periodo di realizzazione delle opere. A seguito dell'ultimazione della sistemazione a verde delle aree di cui si tratta, per tutto il periodo in cui la relativa gestione e le attivita' di verifica di cui sopra sono poste a carico dell'operatore, qualsiasi proposta di intervento dovra' essere preventivamente verificata dai competenti Settori comunali. Qualora, sulla base dei dati raccolti con il monitoraggio, si evidenziassero problemi relativi alla tenuta dell'impermeabilizzazione questa dovra' essere opportunamente ripristinata. 11. Le aree dovranno essere mantenute in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilita' sia degli impianti vegetali, sia della struttura. Gli interventi manutentivi dovranno essere condotti nei modi piu' idonei per conservare in perfetta efficienza le sistemazioni a verde ed il relativo

patrimonio vegetale e strutturale (impianti, pavimentazioni, panchine, giochi, ecc.). Il Comune di Milano si riserva la facoltà di effettuare sopralluoghi tecnici per verificare la corretta manutenzione del verde pubblico, secondo quanto sopra precisato e di intervenire in via sostitutiva, previa diffida all'esatto adempimento, per l'esecuzione degli interventi che si rendessero necessari in caso di gestione non corretta, rivalendosi per i corrispondenti costi.>

La parte assegnataria dichiara inoltre di essere a conoscenza dei limiti di prezzo imposti dalla convenzione in data 1 agosto 2006 n. 48529/23583 di rep. Notaio Cantu' che qui si riportano:

ARTICOLO 3 – EDILIZIA ABITATIVA

3.1 Ciascun operatore, per sé e suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Milano, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative corrispondenti alla s.l.p. da realizzare nell'ambito delle rispettive unità di intervento...., al prezzo di cessione o al canone di locazione determinati con le modalità indicate nei successivi articoli.

3.2le relative unità abitative realizzande dovranno essere cedute o locare ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

ARTICOLO 4 – PREZZO DI PRIMA CESSIONE

4.9 Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'alloggio stesso.

ARTICOLO 5 – AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE

5.1 Il prezzo base, determinato ai sensi del precedente art. 4 è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

5.2 Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento e dovrà essere specificatamente sottoscritta dal cessionario.

Ogni contratto di cessione, relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel piano finanziario allegato sotto la lettera R, deve contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente convenzione.

5.4 Copia di ogni atto di cessione del singolo alloggio dovrà essere trasmessa, preferibilmente su adeguato supporto informatico, al Comune di Milano entro 30 giorni dalla richiesta di registrazione dell'atto sottoscritto, corredata della registrazione dell'atto nei registri immobiliari o della relativa richiesta di registrazione.

ARTICOLO 6 – CANONE DI LOCAZIONE

6.1 In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non dovrà essere superiore al 5% del prezzo determinato per ogni alloggio ai sensi dei precedenti articoli 4 e 5.

6.2 Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa in materia di immobili urbani...

6.3 Ogni contratto di locazione, relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel piano finanziario come sopra allegato sotto la lettera R deve contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente convenzione.

6.4 Copia del contratto di locazione, e di ogni successiva modifica attinente alle sue parti e/o al canone di locazione, dovrà essere inviata al Comune di Milano, preferibilmente su adeguato supporto informatico, entro trenta giorni dalla sua sottoscrizione, completa dei dati di registrazione o di richiesta di registrazione.

ARTICOLO 7 – SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

7.1 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti con il presente atto è nulla per la parte eccedente e comporta l'applicazione di una penale pari, rispettivamente, alla differenza di prezzo nel caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, nei casi di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai canoni di locazione.

ARTICOLO 9 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Ogni operatore si obbliga a trasferire ai loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli obblighi derivanti dal presente atto."

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

L'esperto riferisce quanto segue:

"APPARTAMENTO"

"Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 84 (pratica edilizia n. 6287/2005) rilasciato dal Comune di Milano in data 9 maggio 2006 e successive varianti. Lo stato di fatto del fabbricato è difforme dalla planimetria catastale (vedasi fig. 2A) a seguito di avvenute modifiche di opere interne consistente nella realizzazione di tramezzi al piano ottavo per partizione del sottotetto esistente in tre nuovi vani. Uno di questi nuovi vani, inoltre, presenta l'installazione di servizi igienici-sanitari che devono essere rimossi e comportano un costo di rimozione di 600,00 euro . Le opere di partizione consistono, invece, in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere

Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 1.400,00 euro per pratiche edilizie-catastali, oltre costi già stimati in 600,00 euro per la rimozione degli apparecchi igienico sanitari per un totale complessivo di 3.000,00 euro. In alternativa i luoghi possono essere ripristinati alla situazione originale per un pari importo.

"BOX"

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'immobile è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 84 (pratica edilizia n. 6287/2005) rilasciato dal Comune di Milano in data 9 maggio 2006 e successive varianti. Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale."

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare è giuridicamente libera (abitata da parte debitrice).

-ALTRE INFORMAZIONI:

"Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- a) *Convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito del notaio Renata Mariella di Milano del 16 marzo 2005 n. 14675/3955 di rep. trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 13/4/2005 ai nn. 24787/14008, nn. 24788/14009, tra la società.....oltre ad altri ed il Comune di Milano, portante altresì la costituzione di servitù di uso pubblico e cessione gratuita di aree.*
- b) *Convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito notaio Cesare Cantù di Milano del giorno 1 agosto 2006 n. 48529/23583 di repertorio trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il giorno 8 agosto 2006 ai nn. 66851/38470 tra la società.....oltre ad altri ed il Comune di Milano. Si riporta quanto indicato nel riquadro D della nota di trascrizione dell'atto: "Gli alloggi previsti dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia e possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche specificate nella relazione descrittiva delle opere e degli altri interventi di edilizia residenziale convenzionata. Ciascun operatore si è obbligato nei confronti del Comune di Milano, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del trascrivendo atto, ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative corrispondenti alla S.L.P. da realizzare nell'ambito delle rispettive unità di intervento, al prezzo di cessione o al canone di locazione determinati con le modalità indicate nella convenzione in oggetto. Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di*

trasferimento e/o locazione separatamente dall'alloggio stesso. Il prezzo base (determinato ai sensi dell'art. 4 della convenzione in oggetto) è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento e dovrà essere specificatamente sottoscritta dal cessionario. Ogni contratto di cessione, relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel piano finanziario allegato sotto la lettera R, deve contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la convenzione in oggetto". Detta convenzione è richiamata nel quadro D dell'atto di provenienza con cui parte debitrice ha acquistato gli immobili.

c) *Convenzione urbanistica stipulata con atto a rogito notaio Cesare Cantù di Milano del giorno 1 agosto 2006 n. 48532/23584 di repertorio trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 in data 1/8/2006 ai nn. 66852/38471 tra la società.....oltre ad altri ed il Comune di Milano".*

Altre trascrizioni:

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 745/2019 del 24/09/2019 trascritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 1 il 16/10/2019 ai nn. r.p. 51950 r.g. 76807 R.G. contro OMISSIS.

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore ing. Ugo Paglietti; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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 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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

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 poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

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.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

È stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine gli interessati sono invitati a fare **richiesta di visita al custode esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche** e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzia immobiliari) per conto 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 sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che 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 saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet: www.entitribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.venditepubblichenotarili.notariato.it; www.immobiliare.it; www.avvisinotarili.notariato.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it ;
- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano e Metro Milano;
- pubblicazione sui siti internet: www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.net e sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo.
- mediante affissione di un cartello "VENDESI";
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano Via Ippodromo n. 7 - tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 31.03.2022

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

