

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 213/2021

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
“ASINCRONA”

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La sottoscritta Avv. Cosima Bitetti, delegata per le operazioni di vendita, con studio in Milano (20122), Via Fontana nr. 3, Tel. 02/5511474, Fax 02/87388335, E-mail: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo in data 24.05.2022, notificata in data 25.05.2022;
- vista la perizia dell'Arch. Valentina Pirone;
- 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, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità dei debitori, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita telematica senza incanto “asincrona”**, – gestita da ASTALEGALE.NET SPA con collegamento al proprio portale www.spazioaste.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 125.000,00 (centoventicinquemila/00)**
Offerta minima **Euro 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con modalità Telematica entro le ore 13.00 del giorno 4 ottobre 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 www.spazioaste.it, 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 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 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 o 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);
- 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 al punto precedente;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del su citato art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere 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 dei pagamenti del saldo prezzo.

- **il bonifico per il versamento della cauzione** dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "PROC. ESEC. IMM.RE n. 213/2021 R.G.E.", **IBAN IT65 Y056 9601 6130 0001 4964 X19** aperto presso la Banca Popolare di Sondrio, Agenzia 14 Palazzo Giustizia, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione 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 (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura dell'importo della 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del rappresentante legale che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di 3 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di 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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), 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 1/4 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 **5 ottobre 2022, alle ore 15,00**, si svolgerà l'udienza per la **vendita telematica con modalità asincrona** per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con un rialzo minimo di **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Alla suddetta udienza saranno aperte le buste telematiche ed il professionista delegato procederà all'esame delle offerte tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte **con modalità telematica** 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 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 alla somma di Euro 125.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se la stessa è **pari o superiore al 75% della somma di Euro 125.000,00 ma, inferiore al predetto prezzo base d'asta**, il delegato provvede all'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 l'offerta, con la seguente 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 (cioè le 24 ore), ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo di **Euro 2.000,00 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 aggiudicatario 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, dedotta la cauzione, 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 *ex* D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 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.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento 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**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

7) 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. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In comune di Milano (MI - 20133), Via Lomellina nr. 5

Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo e composto da soggiorno/cucina, camera, servizio. Completa la proprietà un vano di solaio al piano sottotetto.

Riferimenti catastali:

foglio 395, particella 309, subalterno 48, piano 3-S1, categoria A/4, zona censuaria 2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita catastale Euro 213,04;

“Osservazioni dell'esperto: in visura catastale il piano identificativo del solaio non è corretto, viene ri-portato “S1” e non “5” relativo al sottotetto”

Coerenze:

dell'appartamento: nord: altra proprietà; est: cortile comune; sud: altra proprietà; ovest: cortile comune;

del solaio: nord: altra proprietà; est: corridoio comune; sud: altra proprietà; ovest: cortile comune.

Conformità urbanistica - come da pagina 8 della perizia:

“La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata in data antecedente al 01 settembre 1967. Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azzonato dalla vigente Variante al PGT del Comune di Milano in: TUC Tessuto Urbano Consolidato, ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art. 21) Tessuti Urbani a Impianto aperto (art. 21.3) e risulta con-forme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.”.

Conformità edilizia: - come da pagina 8 e 9 della perizia:

“Confrontando lo stato dei luoghi con il titolo autorizzativo si sono riscontrate alcune difformità:

- *La sagoma del bagno non è conforme, infatti non è stata realizzata una nicchia sul-la parete tra bagno e zona pranzo che invece era prevista sul grafico;*
- *È stata realizzata una spalletta in muratura che delimita lo spazio destinato al frigorifero nell'ambiente cucina.*

Per questo motivo si ritiene necessario presentare al comune di Milano C.I.L.A. in sanatoria.

I costi di questa pratica si aggirano intorno ai 2.000,00 € (di cui 1.000,00 € per la sanzione amministrativa e 1.000,00€ per il tecnico incaricato).”.

Conformità catastale: - come da pagina 9 della perizia:

“La planimetria catastale NON è conforme allo stato dei luoghi.

Si ritiene necessario l'aggiornamento tramite presentazione di DOCFA alla sezione territorio dell'Agenzia delle Entrate, in cui si inserirà anche il piano corretto del sottotetto.

Il costo di suddetta pratica è di 500,00 €.”.

Spese di gestione condominiale: come da informazioni ricevute da Amministratore del condominio:

“Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 580,00 circa.

Spese insolite gestione precedente nell'anno in corso ed in quello precedente:

- *Gestione ordinaria 2021: € 2.767,53*
- *Gestione straordinaria balconi: € 205,39*
- *Rata anticipata gestione ordinaria 2022: € 124,00*

Per un totale di € 3.096,92

Il condominio si sta attivando per deliberare il rifacimento della facciata.

L'amministratore rende noto che l'importo da versare per l'utilizzo dell'ascensore ammonta ad una cifra pari a circa 4.000,00 €, soggetta a variazioni in base al momento in cui avverrà la eventuale richiesta”.

Stato occupativo: l'immobile è libero e già in possesso del custode.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode giudiziario

Avv. Cosima Bitetti

TEL. 02/5511474 – FAX: 02/87388335 - Email: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega del 24.05.2022, notificata in data 25.05.2022 ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito *pvp.giustizia.it*.

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 (nonchè 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.

Milano, 9 giugno 2022

Avv. Cosima Bitetti