

TRIBUNALE DI MILANO

RGE 864/2021 Dott.ssa Caterina Trentini

PROMOSSA DA

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

CONTRO

Debitori eseguiti (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

SECONDO ESPERIMENTO

in data 13 dicembre 2022 ore 10.30

L'avv. Mara Calembò, con Studio in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc (e-mail segreteria.basiglio@fclegali.it, tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, come da provvedimento in data 17/03/2022 del Giudice dell'Esecuzione

AVVISA

- della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti;
- che le offerte potranno essere presentate ESCLUSIVAMENTE CON MODALITA' TELEMATICA (vd. paragrafo 1)
- l'eventuale gara si svolgerà in modalità **telematica asincrona**, ex artt. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e 2 co.1, lettera h) del D.M. 32/2015 (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); (vd. paragrafo 2);
- gestore della vendita telematica : **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA**, sito internet: www.astetelematiche.it
- referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita : AVV. MARA CALEMBÒ;

LOTTO 1

Prezzo base € 128.000,00 (euro centoventottomila/00)

Offerta minima € 96.000,00 (euro novantaseimila/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 2.500,00

Descrizione degli immobili

In Gorgonzola (Mi), via Piave 17, piena proprietà, per l'intero, di due unità immobiliari in porzione di fabbricato sito all'interno di corte storica nel centro di Gorgonzola, come di seguito descritte.

CORPO A: Appartamento posto al piano terra composto da un locale più servizio, censito al NCEU del comune di Gorgonzola al foglio 9, particella 93, subalterno 705, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 38 mq., totale escluse aree scoperte 38 mq. rendita

€161,39, Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano T

Confini: area cortilizia, area cortilizia, area cortilizia, altra unità

L'appartamento, in fase di ristrutturazione, non è stato ultimato e necessita di opere di completamento quali: verifica degli impianti termico-idrico sanitario ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi (fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi), oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, termosifoni, macchina aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti, verifica e manutenzione dei serramenti e delle persiane presenti, fornitura e posa porta blindata e porte interne, imbiancatura pareti e plafoni.

Conformità edilizia e catastale: La planimetria catastale depositata al NCEU il 27.03.2013 risulta conforme ai contenuti delle tavole grafiche allegate al Permesso di costruire 252/2009. Lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta conforme alla planimetria catastale eccetto per la presenza di accesso ad un ripostiglio sotto-scala non evidenziato in scheda.

CORPO B: Appartamento posto al piano terra e primo, dotato di soprastante sottotetto senza permanenza di persone, censito al NCEU del comune di Gorgonzola al foglio 9, particella 93, subalterno 706, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 65 mq., totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita €193,67, Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano T-1-2.

Confini: area cortilizia, area cortilizia, area cortilizia, altra unità

L'unità immobiliare è così composta: piano terra, atrio ingresso e scala di accesso al piano primo; piano primo: locale con angolo cottura con scala accesso al sottotetto, disimpegno e bagno con finestra piano; sottotetto senza permanenza di persone : locale unico con copertura con travi a vista. L'appartamento era in fase di ristrutturazione e non è stato ultimato e necessita di opere di completamento qui di seguito sommariamente descritte: verifica degli impianti termico-idrico sanitario ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi (fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi), oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, termosifoni, macchina aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti, verifica e manutenzione dei serramenti e delle persiane presenti, fornitura e posa porta di accesso e porte interne, imbiancatura pareti e plafoni.

Conformità edilizia e catastale La planimetria catastale depositata al NCEU il 27.03.2013 risulta conforme ai contenuti delle tavole grafiche allegate al Permesso di costruire 252/2009. Lo stato attuale dell'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale e ai contenuti del Permesso di Costruire convenzionato in quanto al piano sottotetto è stato realizzato un bagno abusivo.

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I CORPI DEL LOTTO 1

Pratiche edilizie

Il fabbricato è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione in sanatoria n. 421 del 17.10.1994 a seguito di domanda del 24.09.1986 per creazione scala interna

- Permesso di costruire convenzionato P.E. 252/2009 del 18.11.2010 con comunicazione di inizio lavori del 7.06.2011 e richiesta di proroga per la fine lavori di ulteriori 24 mesi del 6.06.2014 per ristrutturazione interna ed esterna di porzione di fabbricato esistente per formazione di n.2 unità immobiliari residenziali con cambio di destinazione d'uso.

- PIANO DI RECUPERO "CORTE MEZZANOTTE" Convenzione urbanistica per l'attuazione di un intervento di piano di recupero da realizzare in Comune di Gorgonzola Viale Piave 17 del 10.12.2009 stipulata da Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese rep. 278816/38645- registrato a Milano 2 il 28.12.2009 al n. 35093 1T.

Nota del perito estimatore: *"nel fascicolo edilizio non erano presenti eventuali ricevute di pagamento oneri; ma nella convenzione è scritto a mano "reversale n.2401 del 11.10.2010" e la scrivente si è consultata con il tecnico incaricato dell'Ufficio tecnico che concorda nel sostenere che se non fosse stato pagato quanto dovuto il Permesso di Costruire non sarebbe stato rilasciato".*

Si riporta quanto previsto al paragrafo 7.3. della perizia *"I lavori non sono stati ultimati nel termine stabilito dal Permesso di Costruire Convenzionato pertanto lo stesso è decaduto. Risulta necessario predisporre nuovo Permesso di costruire per le opere di completamento (compreso il tamponamento del sottoscala), verificando che le opere già effettuate risultino conformi ai regolamenti e alle norme vigenti attualmente. Ultime le opere di completamento si deve procedere con la richiesta di agibilità allegando tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, e i certificati di collaudo dei cementi armati e dichiarando comunque che quanto già effettuato risulti conforme ai regolamenti e alle norme attuali. Si quantificano i costi tecnici per la predisposizione delle pratiche edilizie, delle dichiarazioni di conformità e della richiesta di agibilità e di quant'altro serve per il completamento delle pratiche amministrative tra un minimo di euro 10.000 ed un massimo di euro 16.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa €13.000,00.*

Inoltre si apporgerà una detrazione del 15% al valore di mercato dell'immobile in quanto, come evidenziato, sarà necessario effettuare le opere di completamento precedentemente individuate e qui di seguito sommariamente riportate:

- *verifica degli impianti termico-idrico sanitario ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi (fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi) oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, macchina aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti*
- *verifica e manutenzione dei serramenti e delle persiane presenti*
- *fornitura e posa porta blindata e porte interne*
- *imbiancatura pareti e plafoni*
- *Rimozione degli impianti idrico-sanitari, demolizione vasca e tavolati bagno abusivo e successivi ripristini*

La scrivente ha sentito il progettista che a suo tempo ha seguito le pratiche amministrative che si è reso disponibile a consegnare all'Esperto, qualora il futuro acquirente ne avesse necessità, copia dei documenti amministrativi e dei certificati di collaudo a Sua disposizione.

Stato occupativo: immobili liberi.

LOTTO 2

Prezzo base € 640.000,00 (euro seicentoquarantamila/00)

Offerta minima € 480.000,00 (euro quattrocentottantamila/00)

Eventuale gara in aumento minimo di € 5.000,00

Descrizione degli immobili

In Gorgonzola (Mi), via Piave 17, piena proprietà, per l'intero, di porzione di fabbricato di 4 piani fuori terra più sottotetto composto di negozio con accesso da Via Piave e appartamenti con accesso dal cortile interno. Oltre all'edificio principale vi è un corpo separato composto di centrale termica, locale rifiuti e cantine. Il complesso è dotato di area cortilizia recintata, dove sono previsti aiuole e posti auto.

Il complesso denominato "Corte Mezzanotte" è oggetto di "ristrutturazione Edilizia" (piano di recupero); le opere sia interne che esterne non sono state ultimate e sono necessarie alcune opere di completamento relative sia alle parti comuni (finiture e illuminazione area cortilizia; completamento e fornitura impianti comuni: centrale termica a condensazione più bollitore per produzione acqua calda, ascensore, citofono, illuminazione scale ed altre) che interne alle unità immobiliari.

Oltre alle parti comuni, sono compresi i seguenti immobili:

CORPO A: laboratorio posto al piano terra, trattasi di corpo di fabbrica, attualmente è composto da centrale termica, locale rifiuti e quattro cantine, censito al NCEU del comune di Gorgonzola, foglio 9, particella 406, subalterno 701, categoria C/3, classe 2, consistenza 52 mq, superficie catastale 64 mq., rendita €107,42, Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano T.

Confini: mappali 95,96,99 e 97

Opere di completamento necessarie sommariamente descritte: fornitura e posa porte, fornitura caldaia a condensazione e completamento impianto riscaldamento e acqua calda, posa pavimentazione, imbiancatura esterna ed interna.

Conformità edilizia e catastale: La planimetria catastale depositata al NCEU il 16.01.1973 non risulta conforme allo stato attuale del fabbricato e allo stato autorizzato.

CORPO B: negozio a due luci sito al piano terra con accesso da via Piave, composto da due locali, disimpegno, servizio e ripostiglio, censito al NCEU del comune di Gorgonzola foglio 9, particella 94, subalterno 720, categoria C/1, classe 3, consistenza 36 mq, superficie catastale 46 mq., rendita € 678,62, Gorgonzola (MI) Via Piave 11- piani T

Confini: Via Piave, mappale 96, parti comuni, altra unità, altra unità

Finiture presenti: serrande elettrificate, pannelli riscaldamento a pavimento; porte interne; pavimenti e rivestimento bagno in gres; nel bagno scaldasalviette, vaso, piatto doccia.

Opere di completamento, descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento

Conformità edilizia e catastale: La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 risulta conforme allo stato attuale del bene e al progetto distributivo interno presente nella DIA.

CORPO C Appartamento con affaccio verso cortile composto di due locali e bagno al piano terra e di un locale con bagno al piano primo dotato di balcone; oltre a giardino ad uso esclusivo, censito al NCEU del comune di Gorgonzola foglio 9, particella 94, subalterno 721, censito al NCEU del comune di Gorgonzola, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 71 mq. totale escluso aree scoperte mq.69, rendita €309,87.

Confini: piano terra: altre unità, vano scala comune mappali 97 e 106, altra unità. Piano primo: altre unità, altra unità, affaccio su cortile, altra unità.

Finiture presenti: serramenti e persiane, pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagno in gres, piatto doccia; Opere di completamento descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria.

Conformità edilizia e catastale: La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 Non risulta conforme allo stato attuale del bene e a quanto evidenziato nella DIA.

CORPO D Appartamento dotato di doppio affaccio sito al piano primo, composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e balcone, censito al NCEU del comune di Gorgonzola foglio 9, particella 94, subalterno 722, censito al NCEU del comune di Gorgonzola categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 81 mq. Totale escluso aree scoperte mq.78, rendita €309,87, Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano 1

Confini: affaccio su viale Piave, altro mappale, vano scala comune e affaccio su cortile, altre unità

Finiture presenti: serramenti, pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagno in gres, piatto doccia ; Opere di completamento descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria; posa in opere persiane.

Conformità edilizia e catastale: La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 risulta conforme nella distribuzione interna allo stato attuale del bene, ma non ai contenuti della DIA.

CORPO E Appartamento dotato di doppio affaccio sito al piano secondo, composto di soggiorno , cucina, due camere, due bagni e balcone, censito al NCEU del comune di Gorgonzola foglio 9, particella 94, subalterno 723, – Dati di classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq. Totale escluso aree scoperte mq.102, rendita €387,34;

Confini: affaccio su viale Piave, altro mappale, vano scala comune e affaccio su cortile, altre unità

Finiture presenti: serramenti , pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagni in gres, piatto doccia, vasca ; Opere di completamento descrizione sommaria: impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria; posa in opere persiane.

Conformità edilizia e catastale: La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 risulta conforme alla distribuzione interna dello stato attuale del bene ma non ai contenuti della DIA

CORPO F Appartamento dotato di doppio affaccio con vano accesso esclusivo con scala al piano secondo; soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ripostiglio sotto falda al piano terzo che è dotato di accesso diretto dall'ascensore; al piano quarto sottotetto senza permanenza di persone (parzialmente soppalcato), censito al NCEU del comune di Gorgonzola foglio 9, particella 94, subalterno 724, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 122 mq. Totale escluso aree scoperte mq.122, rendita €426,08; Gorgonzola (MI) Via Piave 17- piano 2-3-4
Confini: piano secondo: altra unità, vano scala comune, vano scala comune, altra unità. Piano terzo: altra unità, affaccio su viale Piave, altra unità, affaccio su cortile, altra unità. Piano sottotetto: affaccio su quattro lati.

Finiture presenti: serramenti , pannelli riscaldamento a pavimento; pavimenti e rivestimento bagni in gres, vasca.

Opere di completamento descrizione sommaria: scale di accesso ai soppalchi in sottotetto; impianti elettrico, idrico-sanitario, A/C e riscaldamento; fornitura porta blindate e porte interne, sanitari e rubinetteria; posa in opere persiane.

Conformità edilizia e catastale: La planimetria catastale depositata al NCEU il 11.05.2018 non risulta conforme allo stato attuale del bene e ai contenuti della DIA.

CORPO G area urbana, censita al catasto terreni del Comune di Gorgonzola al foglio 9, particella 97, categoria area urbana, superficie mq.340, Gorgonzola (MI) Via Piave 17

Confini: mappale i 94 e 406, mappali 99-98-101-102, mappale 106

Area cortilizia interna – l'area è destinata a posti auto e aiuole piantumate. Opere di completamento descrizione sommaria: fornitura e posa pavimentazione, recinzione e cancello carraio, piantumazione, illuminazione esterna.

Conformità edilizia e catastale: La distribuzione attuale risulta conforme a quanto evidenziato nell'Autorizzazione paesaggistica 2017 ma non tiene conto delle prescrizioni ivi evidenziate.

INFORMAZIONI COMUNI A TUTTI I CORPI del LOTTO 2

Pratiche edilizie

Il fabbricato è stato edificato prima del 1 settembre 1967 e successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia 16/1950 del 13.06.1950 ampliamento magazzino esistente nel cortile
- Nulla osta 65/1954 del 24.08.1954 apertura due vetrine negozio
- Concessione in sanatoria 508 del 21.11.1995(Domanda del 18.12.1986) per realizzazione due autorimesse (pratica relativa al fabbricato demolito).
- PIANO DI RECUPERO "CORTE MEZZANOTTE" Convenzione urbanistica per l'attuazione di un intervento di piano di recupero da realizzare in Comune di Gorgonzola Viale Piave 17 del 10.12.2009 stipulata da Notaio Aurelio Gavazzi di Cologno Monzese rep. 278816/38645- registrato a Milano 2 il 28.12.2009 al n. 35093 1T. Durata 5 anni; Denuncia di Inizio attività prot.8776 del 14.07.2010 P.E.226/2010 per ristrutturazione edilizia edificio A - nuova costruzione edificio B con

formazione autorimesse interrata; a seguito di Autorizzazione paesaggistica 70/2010 del 28.06.2010; Comunicazione di inizio lavori prot.12546 15.10.2010; Delibera di giunta Comunale n.144 del 01.10.2014 Approvazione variante Piano di recupero; Adozione n.57 del 16.04.2014 (opere in variante copertura edificio A, revisione planivolumetrica e di sagoma edificio B, parcheggi privati al piano terra in sostituzione del piano interrato previsto nel progetto approvato) a seguito di Autorizzazione paesaggistica 265/2013 del 10.10.2013. Questa variante presente in atti è stata annullata il 27.11.2015 a seguito di richiesta della proprietà.

Autorizzazione paesaggistica 258/2017 rilasciata il 18.05.2018 variante con rinuncia all'edificazione dell'edificio B, con prescrizioni riguardanti le sistemazioni esterne

Nota del perito estimatore: *"nel fascicolo edilizio non erano presenti eventuali ricevute di pagamento oneri; ma nella convenzione è scritto a mano "reversale n.116 del 10.12.2009" e la scrivente si è consultata con il tecnico incaricato dell'Ufficio tecnico che concorda nel sostenere che se non fosse stato pagato quanto dovuto la Convenzione non sarebbe stata sottoscritta"*

Il complesso immobiliare non risulta conforme ai contenuti dell'unico titolo edilizio protocollato la DIA prot.8776 del 14.07.2010 P.E.226/2010, che risultava conforme ai contenuti della Convenzione del 2009 e che ora è scaduta, infatti nella DIA erano previste, oltre alla ristrutturazione dell'edificio A (la porzione di fabbricato su viale Piave) la costruzione di un nuovo fabbricato edificio B e di un comparto posti auto interrato. Sia l'edificio B che il comparto interrato non sono stati costruiti e attualmente nell'area indicata per la loro costruzione insiste solamente il nuovo piccolo fabbricato (costruito sul sedime di quello precedentemente esistente ed identificato catastalmente al foglio 9, particella 406, subalterno 701) in cui sono situati il locale caldaia, il locale rifiuti e le cantine comuni.

Il fabbricato identificato al foglio 9 part. 97 sub.101 è stato demolito come da progetto. Al termine delle opere di completamento del complesso dovrà essere aggiornato l'elaborato planimetrico catastale con evidenza del cortile comune e comunicazione di demolizione di fabbricato.

PERCORSO AUTORIZZATIVO E COSTI, secondo quanto riportato da paragrafo 7 della perizia di stima. I lavori non sono stati ultimati e il titolo edilizio è decaduto. Sono state effettuate modifiche rispetto al piano di recupero originale: • il piccolo fabbricato (locale caldaia eccetera) ha un sedime e un'altezza diversi da quello preesistente: tutte le opere non conformi a quanto indicato nella DIA e relative alle opere esterne e al fabbricato evidenziato necessitano di essere sanate attraverso Pratica edilizia a sanatoria.

Nell'area cortilizia sono presenti fioriere in muratura e muretti che devono essere demoliti in quanto realizzati in modo diverso rispetto alle prescrizioni dell'autorizzazione paesaggistica del 2018. Per completare le opere quindi risulta necessario: predisposizione di pratica edilizia a sanatoria, demolizione delle opere esterne realizzate in modo non conforme alle prescrizioni della paesaggistica, predisposizione nuova pratica edilizia che evidenzii l'intervento in riduzione del piano di recupero e le necessarie opere di completamento dell'edificio A e del cortile.

Pratica per opere di completamento: preliminarmente è necessario verificare che lo stato attuale delle opere sia conforme ai contenuti dell'Autorizzazione paesaggistica 2018 (durata cinque anni

dalla data del rilascio) e verificare che le opere già effettuate risultino conformi ai regolamenti e alle norme vigenti attualmente, quindi predisporre pratica edilizia dai contenuti corretti.

Ultimate le opere di completamento si deve procedere con la richiesta di agibilità allegando tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti, e i certificati di collaudo dei cementi armati e dichiarando comunque che quanto già effettuato risulti conforme ai regolamenti e alle norme attuali.

Si quantificano i costi tecnici per la predisposizione delle pratiche edilizie, delle dichiarazioni di conformità e della richiesta di agibilità e di quant'altro serve per il completamento delle pratiche amministrative tra un minimo di euro 16.000 ed un massimo di euro 20.000 pertanto si evidenzia il valore medio di circa €18.000,00 (salvo diverse determinazioni da parte degli uffici competenti)

Inoltre il perito ha apportato una detrazione del 15% al valore di mercato complessivo degli immobili in quanto sarà necessario effettuare opere di demolizione e completamento precedentemente individuate e qui di seguito sommariamente riportate: demolizione opere esterne non conformi, ripristini vari e completamento opere esterne, verifica degli impianti termico-idrico sanitario, ascensore ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi (fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi) oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, macchine aria condizionata e split, termostati e quanto serve a completamento degli impianti, verifica e manutenzione dei serramenti e montaggio e manutenzione delle persiane presenti in cantiere, fornitura e posa porte blindata e porte interne, imbiancatura pareti e plafoni.

Il perito riferisce di aver sentito il progettista che a suo tempo ha seguito le pratiche amministrative che si è reso disponibile a consegnare all'Esperto, qualora il futuro acquirente ne avesse necessità, copia dei documenti amministrativi e dei certificati di collaudo a Sua disposizione.

Stato occupativo: immobili liberi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA PER CIASCUN LOTTO

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno antecedente l'esperimento di vendita fissato nel presente avviso.

L'OFFERTA È IRREVOCABILE. per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l'ipotesi in cui la vendita venga sospesa.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, le offerte non firmate digitalmente, le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, le offerte prive della cauzione nella misura indicata, le offerte del tutto prive di cauzione lowvero 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), le offerte pervenute da un presentatore che non coincida con l'offerente (salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma, o 571 primo comma c.p.c., o 583 c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti e dovrà allegare copia 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), le offerte pervenute da persone non

munite della relativa capacità giuridica, o dei poteri di rappresentanza. Saranno, inoltre, escluse le offerte presentate da stranieri soggiornanti e privi di regolare permesso di soggiorno, o stranieri non soggiornanti in assenza di trattati internazionali e condizione di reciprocità.

1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte devono essere formulate **esclusivamente con modalità telematiche**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia.

Compilazione dell'offerta: l'offerta è compilabile esclusivamente via web ed è accessibile tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, dalla scheda dell'immobile, tramite un pulsante che rinvia al sito del Gestore della vendita (si consiglia di consultare il "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche).

Sottoscrizione dell'offerta con firma digitale: 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

Modalità di invio dell'offerta: l'offerta dovrà essere inviata a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it in formato ".zip.p7m", con oggetto vuoto e priva di testo.

Presentatore: 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., o 583 c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

Versamento della cauzione: la cauzione dovrà essere versata con bonifico effettuato sul conto corrente della procedura, così intestato: "Tribunale di Milano RGE 864/2021 Esec. Imm.re." IBAN IT35H0103034211000001954847", causale: "versamento cauzione", per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto e dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per il giorno e l'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte.

Contenuto dell'offerta: 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);

- 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), per la restituzione della cauzione, per il caso in cui non si rimanga aggiudicatari;
- 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.

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;
- c) Regime patrimoniale: Inserire una dichiarazione di essere di stato civile libero, oppure di essere coniugato o unito civilmente in comunione/separazione dei beni. Se 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 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 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.

Pagamento del bollo: 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 (il bollo può essere pagato tramite il sito del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it> alla sezione "pagamenti telematici").

2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:

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 eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura *ex art. 20* primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti prenderanno parte 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 possono essere oggetto di contestazione 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.

DELIBERAZIONI SULL'OFFERTA (ART. 572 CPC) ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ART. 573 CPC)

In caso di unica offerta

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicare 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.

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, 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 i rilanci e così di seguito, sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

3) AGGIUDICAZIONE

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

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare ex art 583 c.p.c., 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 a quella della vendita, ovvero trasmettergli via p.e.c. 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.

4) SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (salvo separato versamento di parte del prezzo al creditore fondiario ex art 41 TUB), l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato (la quota a carico dell'aggiudicatario per il compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammonta ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00, oneri di legge inclusi).

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (salvo diverso termine inferiore indicato nell'offerta), termine soggetto a 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 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), l'originale della procura ex art 583 c.p.c., 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.

L'aggiudicatario ha, altresì, la facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore ex art 508 c.p.c.

Avvertenza per il Creditore Fondiario: Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario ex art. 41 TUB, 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.

5) AVVERTENZE GENERALI

- Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "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'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- 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.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (**sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;
- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.
- 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.
- Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo segreteria.basiglio@fclegali.it o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente al num. 0290751665 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: **avv. Mara Calembo** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Pandemia COVID- 19

Si avvisano gli interessati che – sulla scorta delle restrizioni tempo per tempo adottate dalle Autorità in relazione alla emergenza epidemiologica – potrebbero non essere garantite le visite in presenza, che verranno sostituite dall'invio di materiale fotografico e video.

Basiglio, 28/09/22

Aw. Mara Calembo