

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE TERZA CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 876/2022

G.E. DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO

Nell'intestata procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Cinzia Rita Pedullà (pec cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it) con studio in Milano (MI), Via G. Washington n. 71

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"

[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]

PRIMO ESPERIMENTO

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".

L'Avv. Cinzia Rita Pedullà, delegato alle operazioni di vendita,

- vista la perizia redatta dall'Arch. Mario Leandro Maccarini;
- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal G.E. Dott.ssa Marianna Galioto;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **25 OTTOBRE 2023** alle ore **15:00**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, **si darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, in modalità telematica "asincrona"**, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica designato **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL** e **tramite la piattaforma www.gorealbid.it**, del seguente bene immobile, con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato** -, per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In **COMUNE DI ARESE (MI)**, nel complesso “**Residenza Le Fontane**” con accesso pedonale da **Via Statuto n. 8** e carraio da **Via Giannetto Mattei n. 39**:

➤ Nell’edificio “3”, Scala “H”, piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione al piano primo, interno 10, composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, tre camere, due bagni, disimpegno e due balconi, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo primo.

Coerenze da nord ed in senso orario:

Dell’appartamento:

Nord: Altra unità immobiliare, area condominiale scala (H) - ascensore;

Est: Area condominiale scala (H) – ascensore; giardino condominiale; altra unità immobiliare

Sud: giardino condominiale

Ovest: Giardino condominiale.

Della cantina: Da nord ed in senso orario:

Nord: Area condominiale scala (H) – ascensore; passaggio comune;

Est: Passaggio comune;

Sud: Altra unità immobiliare;

Ovest: Passaggio comune;

➤ **Box ad uso autorimessa** sito al piano sotterraneo primo, identificato con numero B34.

Coerenze da nord ed in senso orario:

Del Box Autorimessa:

Nord: Terrapieno;

Est: Terrapieno;

Sud: Altra unità immobiliare;

Ovest: Corsello coperto comune;

➤ **Box ad uso autorimessa** sito al piano sotterraneo primo, identificato con numero B35.

Coerenze da nord ed in senso orario:

Del Box Autorimessa:

Nord: Altra unità immobiliare;

Est: Terrapieno;

Sud: Altra unità immobiliare;

Ovest: Corsello coperto comune.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI), come segue:

- foglio **5**, mappale **1176**, subalterno **21**, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 120 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 116 m², Rendita Euro 666,23, Via Statuto n. 8, Piano 1 – S1;
- foglio **5**, mappale **1176**, subalterno **65**, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m², superficie totale 20 m², Rendita Euro 49,17, Via Giannetto Mattei n. 39, Piano S1;
- foglio **5**, mappale **1176**, subalterno **66**, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m², superficie totale 19 m², Rendita Euro 49,17, Via Giannetto Mattei n. 39, Piano S1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto per più esatti confini.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

AVVERTENZE

Dalla perizia dell'Arch. Mario Leandro Maccarini depositata in data 06.04.2023 ai paragrafi 7, 7.1, 7.2 e 7.3 risulta quanto segue:

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:

7

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Arese (MI) in Via Statuto, n. 8 e Via Mattei, n. 39 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

A seguito di telefonate e mail con l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica Strategica, SIT e Patrimonio Immobiliare OMISSIS del Comune di Arese (MI) il Perito comunica che:

la Società Venditrice OMISSIS ha stipulato con il Comune di Arese (MI) una Convenzione per un programma integrato di intervento Via Mattei, Via Statuto, Via Montegrappa, Convenzione-atto del dott. Notaio OMISSIS del 27-07-2007 nn.51678-13815 di rep/racc. registrato presso Agenzia Delle Entrate di Milano 6 il 06-08-2007 nn.19882-IT, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 in data 08-08-2007 ai nn. 131832-69763 ed 131833-69764.

Nello specifico gli immobili in pignoramento risultano edificati negli Edifici “3” (per quanto riguarda l'appartamento con cantina) e nell'Edificio “4” (per quanto riguardano i due boxes), (vedere PAG.6, 7, e a PAG 15, 16, 17); alla pagina 15 alla voce PATTO PARTICOLARE TRATTANDOSI DI VENDITA DI BENE SOGGETTO AD EDILIZIA CONVENZIONATA; ed alla pagina 16 ai punti A, B, C, D, sono dettagliati i vincoli che i beni oggetto di pignoramento hanno.

A seguito di ricezione di mail da parte del Responsabile del Comune di Arese (MI) OMISSIS in data 07-03-2023, viene segnalato che gli immobili pignorati non sono soggetto ad alcun riscatto dell'area; ma persiste il vincolo dei 30 anni, per liberare gli stessi dalle Convenzioni pattuite;

sempre nella mail citata, la valutazione degli immobili in pignoramento è legata alla Convenzione di proprietà citata prima; pertanto il Perito ha già provveduto in data 08-03-2023 a formulare richiesta al Comune di Arese (MI), per la Domanda di VALUTAZIONE di unità immobiliari di edilizia convenzionata, acquisiti dal OMISSIS.

Per ultimo, e come previsto dall'art. 12 della Convenzione, ai comma “a” e “c”, nel caso di trasferimento degli alloggi, al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto o di indicare il nominativo degli acquirenti. Pertanto a seguito dell'assegnazione degli immobili attraverso asta giudiziaria, poi il Tribunale nella figura preposta, dovrà procedere inoltrando richiesta al Comune per la rinuncia al diritto di prelazione e autorizzazione alla vendita degli alloggi, a soggetti che risponderanno ai requisiti del bando di prima assegnazione. Tale autorizzazione sarà soggetta a Deliberazione Giuntaale.

Inoltre e come descritto al:

Art 4: Gli alloggi che la Società realizzerà sull'area convenzionata dovranno essere venduti ad acquirenti che abbiano I seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani o di Stati facenti pareti della Comunità Europea;*
- b) avere la residenza nel Comune di Arese da almeno cinque anni dalla stipula della Convenzione, ovvero aver avuto la residenza nel Comune di Arese per almeno 10 anni negli ultimi 15 anni dalla stipula della stessa convenzione;*
- c) non essere proprietari e non essere proprietari nell'ultimo quinquennio dalla data della Convenzione, essi stessi o il coniuge, non legalmente separati, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento, su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ubicato nell'ambito del territorio nazionale;*

d) non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato -in qualche forma concessi- dello Stato o di altro Ente Pubblico- o costruito su area edilizia economica popolare, individuate ai sensi della Legge 167/62, assegnate in proprietà o in diritto di superficie;

e) fruire al momento della pre-assegnazione di un reddito annuo complessivo, per nucleo familiare, non superiore a quello massimo determinabile ai sensi della Legge 5 Agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, aggiornato ai sensi della DGR 28.6.99 n. 6/43922 alla data del 31.12.98 aumentato del 20% sia che per concorrente redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo. Il reddito del richiedente, oppure in via subordinata quello del nucleo familiare di origine, sarà elemento di valutazione nella determinazione della graduatoria di assegnazione delle abitazioni.

Vedere Allegato 4 / Articolo 4 dove sono anche citati I requisiti che la Giunta Comunale definisce le categorie che possono partecipare all'assegnazione dell'immobile; ai sensi degli art. 7 e 8 della Legge 10/77: Famiglia; Famiglia di nuova formazione; Giovani; Persone sole con uno o più figli conviventi tutti a carico; Anziani; Invalidi e portatori di handicap. Inoltre al Comune è attribuito il diritto di prelazione per l'acquisto di tutto o parte delle unità immobiliari previste.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n. 130/2008 del 22/09/2008 Protocollo n. 25749/08, EDIFICIO "3"

D.I.A. In Variante Pratica Edilizia n. 410/2010 del 24/11/2010 Protocollo n. 29620

Pratica Edilizia n. 307/2007 del 03/03/2008 Protocollo n. 6533/08, EDIFICIO "4"

D.I.A. In Variante Pratica Edilizia n. 121/2010 del 22/04/2010 Protocollo n. 10757

INIZIO LAVORI per EDIFICIO "3" del 09/12/2008 Protocollo n. 33145

INIZIO LAVORI per EDIFICIO "4" del 12/03/2008 Protocollo n. 7784

RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' per EDIFICIO "3"

FINE LAVORI del 11/02/2011, (per abitazione subalterno 21) del 15/02/2011 Protocollo n.4006

7.2. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Al sopralluogo peritale del 14/02/2023 l'appartamento, con cantina, ed i due box-autorimessa risultavano conformi.

7.3. CONFORMITÀ CATASTALE:

Al sopralluogo peritale del 14/02/2023 l'appartamento, con cantina, ed i due box-autorimessa risultavano conformi alle schede catastali.

CONVENZIONE PER UN PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO VIA MATTEI, VIA STATUTO, VIA MONTEGRAPPA COMUNE DI ARESE:

Trattasi di Convenzione urbanistica stipulata in base alla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 che disciplina l'istituto urbanistico del Programma integrato di intervento (P.I.I.) il cui scopo è rappresentato da una riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Detta convenzione pone dei limiti soggettivi, oltrechè oggettivi con l'imposizione di prezzi di vendita calmierati e prevede il diritto di prelazione in capo al Comune per l'acquisto del bene.

Tuttavia detti limiti soggettivi ed oggettivi (anche per giurisprudenza costante) non trovano applicazione in ambito esecutivo immobiliare in cui va garantita la massima libertà di partecipazione e il legittimo affidamento che l'aggiudicatario ripone nella vendita e nella titolarità del diritto acquisito.

In ambito esecutivo immobiliare la prelazione in capo al Comune non trova applicazione.

Pertanto, i vincoli di prezzo, prima casa, i requisiti soggettivi e la prelazione non trovano applicazione in sede esecutiva immobiliare, poiché comporterebbero una violazione della *par condicio*.

Anche la Cassazione, in più occasioni, ha affermato che tali vincoli trovano spazio solo all'interno delle compravendite tra privati, pertanto sarà eventualmente l'aggiudicatario, che intenda poi rivendere l'immobile acquistato in asta, a sottostare ai vincoli, sebbene tali vincoli non siano stati a lui applicati in sede di acquisto.

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato unitamente alla compagna e al figlio minore di età.

Per la liberazione a cura e spese della procedura l'aggiudicatario dovrà formulare in forma scritta apposita istanza di attuazione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.

ONERI:

Spese condominiali come da perizia, pag. 14:

Si precisa che la gestione del condominio edificio "3" scala "H" va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 21-22/20-21: € 2.600,00 circa

Spese condominiali negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.200,00 circa

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 28-07-2022 gravanti sull'immobile per sostituzione totale della centrale termica esistente per € 1.800,00 circa.

Si precisa che la gestione del Supercondominio con blocco box; le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione BOX B34 2021/2022: € 110,00 circa

Spese ordinarie annue di gestione BOX B35 2021/2022: € 108,00 circa

Spese condominiali negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 436,00 circa.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma secondo, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile secondo cui l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

PROVENIENZA:

- la proprietà è pervenuta con atto di compravendita in data 11 luglio 2011 in autentica Dott. Marco Gilardelli di Milano, ai nn. 56434 di repertorio e 15897 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2^ il 26 luglio 201 ai nn. 86885-50587.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016, nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Il **Prezzo base** della vendita senza incanto in modalità telematica "asincrona" è di € **350.000,00 (trecentocinquantamila/00)**.
2. L'**offerta minima per la partecipazione alla vendita** potrà essere di € **262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento/00) (pari al 75% del prezzo base)**.

3. In caso di gara le **offerte in aumento sull'offerta più alta** non potranno essere inferiori a € **5.000,00 (cinquemila/00)**.

4. **Gestore della vendita senza incanto, in modalità telematica “asincrona”:** **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, portale www.gorealbid.it.**

Referente della procedura: il sottoscritto Professionista Delegato **Avv. Cinzia Rita Pedullà**.

5. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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 all'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni -eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario-).

6. 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), e avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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

8. Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione “FAQ” del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di

validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

9. Per l'acquisto del bene **il prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato ovvero, le offerte minime, al di sotto delle quali non è consentito offrire a pena di inefficacia delle offerte medesime, potranno essere di € **262.500,00 (duecentosessantaduemilacinquecento/00)**.

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

11. 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).

12. Si avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono a suo carico tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice). Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo delle spese verrà chiesto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

13. Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

14. Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia - cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite

pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti.

15. A pena d’invalidità, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

16. Il presentatore deve coincidere con l’offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve l’ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

17. L’offerta dovrà indicare, ai sensi dell’art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 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 sottoscritto professionista delegato;
- g. La data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h. Il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo 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;
- j. La data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell’apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

- k. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- m. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

18. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

19. Il bonifico di cui al punto i) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul seguente conto corrente della procedura: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 876/2022 TRIBUNALE DI MILANO in essere presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT51G0569601613000015478X48**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

20. All'offerta dovranno essere allegati:

- a. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- b. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente ed in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

- c. se il soggetto offerente è minorenne, o interdetto, o inabilitato o un amministrato 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 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 in favore del soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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.

21. 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.

22. 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).

23. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il

professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

24. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente 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 parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

25. 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 prezzo base d'asta sopra indicato, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

26. In caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide: il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € **5.000,00 (cinquemila/00)**.

27. 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 all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

28. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e, in particolare, del termine di versamento del prezzo di aggiudicazione che, dedotta la cauzione già a mani del delegato, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità e scadenze:

- a. entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione (termine non prorogabile) direttamente al delegato il saldo prezzo, le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che verranno indicati all'aggiudicatario entro 20 giorni in base alla tipologia di acquisto, sul seguente conto corrente della procedura: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 876/2022 TRIBUNALE DI MILANO** in essere presso la **BANCA POPOLARE DI SONDRIO**, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT51G0569601613000015478X48**.
- b. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

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 allegata 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).

d. 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.

29. Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, ed ogni ulteriore informazione, potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

30. 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). Ogni immobile è stimato da un perito nominato dal Tribunale. La vendita non è gravata da alcun onere notarile o di mediazione.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento. Inoltre provvederà, previo accordo, ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

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

31. Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che **maggiori informazioni potranno essere reperite**, a partire da almeno 45 giorni prima della vendita, **sul Portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**, su Repubblica edizione

Lombardia e Metro Milano e sui seguenti siti internet EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it, AvvisiNotarili.Notariato.it, dove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, le planimetrie, le foto e ogni altra documentazione utile.

32. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico della vendita telematica Gobid ai seguenti recapiti:

telefono: 0737/786344 - email: assistenza@gobid.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

* * * *

DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CINZIA RITA PEDULLA' con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 – per informazioni telefoniche Cell. 333/84.68.436 – indirizzo e-mail cinziapedulla@tiscali.it.

Milano, li 25 luglio 2023.

Il Professionista delegato
Avv. Cinzia Pedullà
FIRMATO: AVV. CINZIA PEDULLA'