

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **Flaviana Boniolo**

Professionista delegato: **Avv. Carlo Bossi**

Gestore della vendita telematica: **EDICOM Servizi s.r.l.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Carlo Bossi**

* * * * *

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
TELEMATICA
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

* * * * *

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **591/2022 R.G.E.**

promossa da:

- **CONDOMINIO VIA MERCANTINI N.16** in Milano C.F. 95528680150;

contro

- *omissis*

Il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 26/06/2024, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;

- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **29 ottobre 2024**, alle ore **12:00**, mediante collegamento telematico al sito "**www.doauction.it**", gestito da Edicom Servizi s.r.l., procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 106.000,00** (centoseimila/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 28 ottobre 2024, ore 13:00.**

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (<https://www.doauction.it>).

L'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente** utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia**

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il **presentatore deve coincidere con l'offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. 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.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione e allegazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: "Tribunale di Milano");
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 591/2022");
- il numero o altro dato identificativo del lotto (ovvero "Lotto unico");
- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Carlo Bossi");
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);
- 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- 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);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato 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;
- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato:

Tribunale di Milano RGE 591/2022 avente

IBAN: IT 71 C 05387 01603 00000 41692 59

SWIFT/BIC: BPMOIT22 XXX.

per un importo **pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. 591/2022 Tribunale di Milano – VERSAMENTO CAUZIONE"**; **il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta;** qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo

svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara.**

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

b) copia del documento di 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 (salva 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;

c) se il soggetto offerente è minorenne 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 giudiziale 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 ovvero la procura, se del caso;

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 di identità;

f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito 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.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

4) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 79.500,00

(settantanovemilacinquecento/00).

5) Il giorno **29 ottobre 2024**, alle **ore 12:00**, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito <https://www.doauction.it>

Nel caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al medesimo 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.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

Il sottoscritto 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 sottoscritto delegato immediatamente dopo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) nella misura minima di Euro 2.000,00 (duemila/00).

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 del periodo di prolungamento.

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

6) l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al professionista delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati "Avv. Carlo Bossi – RGE 591/2022" o bonifici bancari;

7) l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

8) L'esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato: Arch. Domenico Benussi ha precisato:

- quanto alla conformità edilizia, che: *“la costituzione dell'unità immobiliare è avvenuta prima del 1° settembre 1967 ... Il fabbricato in cui è posta la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in conformità alla seguente pratica edilizia:*

-- *Titolo abilitativo originario: presente Nulla osta atti 2010653/38783 del 1930 per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile fronte strada e un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso industriale nel cortile un piano fuori terra, ... Fabbricato ad uso civile con piano seminterrato ad uso cantine e locale caldaia, fabbricato per la produzione di cioccolato nel cortile interno ... Nel corso del sopralluogo del 13 maggio 2024 si è rilevato che all'interno dell'appartamento sono state eseguite delle opere abusive e non sanabili. Nello specifico è stato diviso il locale principale in due locali uno finestrato l'altro no, in questo muro di separazione è stata realizzata una piccola apertura per far “passare” luce in quota. Non serve specificare che tale soluzione è irregolare sia dal punto di vista del R.E. sia per il Regolamento d'igiene in cui tutti i locali ad uso abitativo devono essere areati ed illuminati naturalmente. Questa muratura realizzata a divisione del locale principale forma così due locali: il primo locale finestrato è sotto le misure minime previste dal regolamento edilizio del comune di Milano per essere utilizzato come camera, il secondo locale realizzato è anch'esso inutilizzabile come camera essendo sprovvisto di aerazione ed illuminazione. Tali locali sono dunque incompatibili con l'attuale loro utilizzo e l'appartamento risulta inoltre sprovvisto del previsto locale principale, che può ricomprendere anche l'angolo cottura, di almeno 14 mq. Tale trasformazione non può essere autorizzata sia per il regolamento edilizio del comune sia per il regolamento d'igiene. Tale trasformazione interna con realizzazione di setto murario non è sanabile e va rimossa. Si rileva inoltre la realizzazione di un ripostiglio in quota sopra il corridoio e la mancanza della porta di separazione tra la cucina e il bagno. Si dichiara la non conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione. Appartamento stato – non regolare e non sanabile. La descritta difformità edilizia (realizzazione di due vani) non è regolarizzabile e la parete in muratura va demolita presentando una CILA in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/ segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.d. e della normativa comunale vigente. I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in €. 1.600,00. Le opere edili di rimozione della parete in muratura a separazione*

locale, rimozione del ripostiglio in quota e posa di porta di separazione zona cottura bagno, rimozione macerie ed opere varie di finitura sono quantificabili in €. 2.500,00.”

- in merito alla conformità catastale, dichiarata non conforme: “*nello specifico, come già descritto al punto precedente relativo alla conformità edilizia, le opere realizzate abusivamente (tramezzatura che realizza due nuovi vani) vanno rimosse e l'appartamento ripristinato nel suo stato originario. Tale intervento ripristinerà anche la conformità catastale.*”. L'esperto ha precisato, altresì, che l'appartamento necessita di lavori di ripristino e di messa a norma degli impianti, dei quali non è stata verificata la funzionalità e che mostrano evidenti manomissioni e pertanto non sono a norma.

9) Stato occupativo: l'immobile è libero e le chiavi sono in possesso del custode.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **MILANO (MI) Via Luigi Mercantini n. 16**: appartamento posto al piano terzo, composto da due locali e servizi e vano cantina al piano interrato.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune, come segue:

- foglio **130**, particella **124**, subalterno **15**, Via Luigi Mercantini n. 16, piano 3-S1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza: vani 3, Superficie Catastale Totale 48 m², Totale escluse aree scoperte 47 m², Rendita Euro 302,13.

Coerenze:

dell'appartamento: parti comuni, proprietà di terzi, Via Mercantini, proprietà di terzi, cavedio;

della cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, Via Mercantini, proprietà di terzi.

Colla proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'edificio.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Carlo Bossi tel. 02.2047665 - e-mail: avv.bossi@studiolegalebossigena.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 3 luglio 2024

Avv. Carlo Bossi

