



**RGE 919/2022**

**GE Dott.ssa Laura Cesira STELLA**

TRIBUNALE DI MILANO

**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

PRIMO ESPERIMENTO IN MODALITA' TELEMATICA

ASINCRONA

DEL **30 NOVEMBRE 2023** ALLE ORE **15:30**

(Artt. 570 591 bis Cpc e DM n.32/2015 art.2/1 lett. h)

Gestore della vendita:

**ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA**

**attraverso il proprio portale: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Referente della procedura: **Avv.to Vittore Marciandi**

La vendita avrà luogo nella modalità telematica "asincrona" ex articolo 2 co.1 lettera h) del DM n.32/2015, con offerte e rilanci formulate esclusivamente in via telematica, quest'ultimi in un lasso tempo predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

\* \* \*

Il professionista delegato alla vendita e custode giudiziario Avv.to Vittore Marciandi, vista l'Ordinanza di Vendita del G.E. Dott.ssa Laura Cesira STELLA del 29 Giugno 2023, visti gli artt. 570 e 591 bis Cpc e art.2/1 lett. h DM n.32/2015;

**AVVISA**

della vendita in modalità telematica degli immobili pignorati in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

**1) La vendita avrà luogo in unico lotto ed in valuta Euro.**

**2) Il prezzo base è di =€.100.000,00= (euro centomila).**

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base nell'entità almeno pari 75% dello stesso.

**3) L'offerta minima d'acquisto risulta essere di =€. 75.0000,00= (euro settantacinquemila), non saranno considerate valide offerte inferiori a questo importo. In caso di gara, le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad =€. 1.500,00= (euro millecinquecento).**

La **cauzione** dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto da versare sul conto corrente intestato alla "**Proc. Rge 919/2022 Tribunale di Milano**" in essere presso la Banca Intesa Spa Filiale 1886 di Milano Via Cesare Battisti 11 distinto dal seguente iban:

## **IT89C0306909483100000019001**

L'offerente dovrà effettuare il bonifico dell'importo della cauzione in tempo utile da consentire l'accredito e per tanto l'agevole verifica da parte del delegato o referente al fine poter deliberare sull'ammissibilità della futura offerta depositata. Ove il referente (professionista delegato alla vendita) dovesse verificare la mancanza dell'accredito al momento della verifica dell'offerta, la stessa sarà dichiarata inammissibile e all'offerente non sarà consentita la partecipazione alla gara in aumento.

**4) Le offerte di acquisto** potranno esser presentate dagli interessati (esclusa la parte debitrice ed i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita) entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente l'asta. Le offerte dovranno esser formulate **esclusivamente in valuta euro 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. I tutorial per la compilazione sono visionabili al link: <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/vid.page>.

Il deposito dell'offerta presuppone, a tutti gli effetti di legge, la conoscenza integrale del presente avviso d'asta, della Perizia di stima e relativi allegati, dell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione e di tutta la documentazione pubblicata sul portale delle vendite pubbliche o resa disponibile dietro richiesta inoltrata al delegato.

L'offerta dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, a pena di invalidità, utilizzando un certificato di firma in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e **trasmessa** a mezzo **posta elettronica certificata** all'indirizzo PEC del Ministero offer-tapvp.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 l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma Cpc e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12 co.1 e 2 DM 32/2015:

**a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o 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)** (succinta) descrizione del bene; **f)** l'indicazione del refe-

rente 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, se viene indicato un termine minore non sarà valutato come elemento migliorativo dell'offerta); **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); **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 (e/o fissa) ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Qualora l'offerente risieda 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 caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

**5) 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, se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, 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 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 estratta da non più di tre mesi antecedenti la vendita), nonché copia della delibera assembleare o consiliare se necessaria per integrare i poteri di rappresentanza; **e) se l'offerta è formulata da più persone, anche ove siano coniugi in separazione dei beni 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.

**6)** 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.

**7)** L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore all'offerta minima o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nelle modalità sopra indicate. L'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità e la deliberazione sulla stessa il Professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerta verrà esclusa anche solo per impossibilità del delegato, di accertare l'accredito nel momento di inizio della verifica sulle offerte presentate, quant'anche ciò avvenga per ragioni di malfunzionamento dei sistemi informatici o ritardi nelle procedure dei flussi bancari, anche in assenza di responsabilità da parte dell'offerente.

**8)** Le **buste** telematiche **saranno aperte** il giorno indicato a pagina 1 del presente avviso e non prima dell'ora indicata nel presente avviso di vendita. Alle operazioni di vendita possono prendere parte, con modalità telematiche, le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti ed i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura o dal giudice ex articolo 20/1 DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri soggetti ammessi 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, esaminate le offerte, verificate le congruità e le regolarità delle cauzioni prestate, nonché tutti i requisiti di ammissibilità, darà inizio alle operazioni di vendita. I rilanci nella gara tra gli offerenti, ex articolo 573 Cpc, avverranno esclusivamente in via telematica in un lasso di tempo predeterminato ex art.19 DM n.32/2015 del 26.2.2015.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione sull'ammissibilità delle offerte e sarà avviata dal delegato immediatamente dopo. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito al precedente punto 3) del presente avviso a pena di inefficacia.

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

Nel corso delle operazioni di vendita **unico canale** per le comunicazioni sarà il collegamento, ed il mancato collegamento da parte di uno o più offerenti per qualsiasi causa, anche tecnica, non costituirà motivo di interruzione né sospensione delle procedure di vendita e di aggiudicazione.

Il Delegato terminate le operazioni di vendita pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente e ciò anche se il prezzo offerto risulta inferiore rispetto al prezzo base d'asta, in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione almeno al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

I rilanci di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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 telematica.

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 successivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente

VM

della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data anteriore 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 di chiarare 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

**9)** I creditori regolarmente costituiti entro il termine assegnato, ai sensi e per gli effetti degli artt. 588 e 589 Cpc, potranno depositare apposita **istanza di assegnazione** alle condizioni previste dall'articolo 506 Cpc al prezzo base d'asta stabilito al precedente punto due lettera a) ed in conformità alle prescrizioni dell'articolo 589 del codice di procedura civile.

**10)** L'aggiudicatario dovrà versare:

- sul conto corrente della procedura la **restante parte del residuo prezzo, detratta la somma cauzionale originariamente depositata a supporto dell'offerta**, nonché il **fondo spese** per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota del compenso da liquidare al professionista delegato ex art. 2 DM 227/2015 (come successivamente comunicato dallo stesso Professionista alla parte aggiudicataria) saranno pure da versarsi nel **termine perentorio** di giorni 120 (cento venti) dall'aggiudicazione in asta (termine non soggetto a sospensione feriale). Il **mancato versamento** nel termine stabilito del saldo prezzo e del fondo spese, comporterà che il G.E. con decreto dichiarerà la **decadenza** della parte aggiudicataria e pronuncerà la perdita per confisca della cauzione depositata a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art.587 Cpc e 177 delle Disposizioni Attuative Cpc.

Le spese condominiali arretrate (nel limite delle ultime due annualità) sono oneri solidali posti per legge a carico anche della parte acquirente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 delle disposizioni attuative al Codice civile.

**11)** Il Delegato precisa di essere stato nominato anche **Custode**

giudiziario del compendio immobiliare da alienare.

Gli interessati, per poter visionare “in persona” i beni, dovranno comunque inviare **richiesta scritta** esclusivamente attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia:

[www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Il Custode avverte che **non potrà accettare richieste verbali** di sopralluogo pervenute a mezzo telefono o recapitate diversamente allo studio del Delegato (e-mail o Pec).

**12)** Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nel **Rapporto di Valutazione** datato **15 Giugno 2023 redatto dal Perito Estimatore, Arch. Gaia Barbara Innocenza BERTACCHI, (che deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto)**; quanto alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal nominato Esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 co. 5° e 40 co. 6° della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà 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, ad esempio quelli urbanistici (ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), 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 con previsione di abbattimento del valore nella misura del **5%** forfettario.

**13)** L'Avvocato Delegato dà atto che, da quanto risulta:

- dall'Elaborato Peritale redatto dal predetto Perito Estimatore;
- dai Verbali di Custodia in atti;
- dall'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione allegata,

#### **L'IMMOBILE:**

**a/** quanto al possesso è **venduto occupato con contratto opponibile alla procedura** come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nella predetta ordinanza di vendita;



Sussiste infatti **contratto di locazione** stipulato in data 31.12.2017 e registrato in data 30.01.2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DPMI1 UT MILANO 4, n. 1059 Serie 3T, con decorrenza dall'01.01.2018 e durata di anni 4 con successivo rinnovo di anni 4 e con scadenza al 31.12.2025 (vds. punto 3.2. pag. 6 Perizia).

Il canone annuo è indicato in Euro 4.800,00 oltre agli oneri accessori indicati in Euro 1.800 annui salvo conguaglio.

**b) In merito alla conformità urbanistico-edilizia:**

Il perito ha rilevato che l'immobile "è risultato non conforme alla rappresentazione grafica di cui alle fonti edilizie e catastali mentre la cantina è risultata conforme, in ragione delle seguenti difformità principali: all'interno della camera da letto è presente n. 1 soppalco in legno che occupa circa 1/3 della superficie del vano; parte della parete di separazione tra la camera da letto e il bagno presenta uno spessore di 30cm circa, il che fa ipotizzare che al suo interno sia stata ricavata una "asola tecnica" per il passaggio di impianti." Il Perito ha quindi stimato i costi per la pratica edilizia in sanatoria indicativamente "in Euro 1.500 per pratica edilizia + Euro 1.000 per sanzioni (stima di massima)." (Vds. punto n. 7.2. Perizia).

Come rilevato dal Perito "la costruzione del complesso edilizio all'interno del quale è ricompreso l'unità immobiliare pignorata è iniziata prima del 1967". (Vds. punto n. 7 Perizia).

**In merito alla conformità-catastale:**

"La planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta le medesime difformità riscontrate a livello edilizio, e si consiglia di aggiornarla, benché la presenza del cavedio tecnico non sia rilevante ai fini della "conformità catastale" dell'unità immobiliare...". Il Perito ha quindi stimato i costi per le relative pratiche catastali in "Euro 500 x 2 per n. 2 pratiche catastali "Docfa" (appartamento e cantina) + Euro 50 x 2 per oneri e tributi catastali", (Vds. punto n. 7.3 Perizia).

**c)** L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (Vds. punto n. 2.3.Perizia).

Riguardo la classe energetica l'immobile è posto in classe energetica: **E** (vds. attestato di certificazione energetica, registrato all'Anagrafe Energetica regionale il 25.05.2022 cod. ident. 1514602237822) (Vds. punto n. 2.5 Perizia).

**14)** Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, l'avviso di vendita sarà pubblicato sul **Portale Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), verrà inoltre pubblicato secondo le modalità e forme indicate nell'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione.

**15)** Il Delegato avvisa altresì che tutte le attività le quali, a norma di legge, debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al

Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato stesso presso il proprio Studio sito in **Milano** alla **Via C. Freguglia 8 piano rialzato**, ove gli interessati potranno, **previo appuntamento**, assumere ulteriori informazioni.

Recapiti del Delegato e Custode: **Avv.to Vittore Marciandi**: telefono **02 55 12 183 - 339 89 88 149**, e-mail **avvocato@vittoremarciandi.it**

**16) DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA**

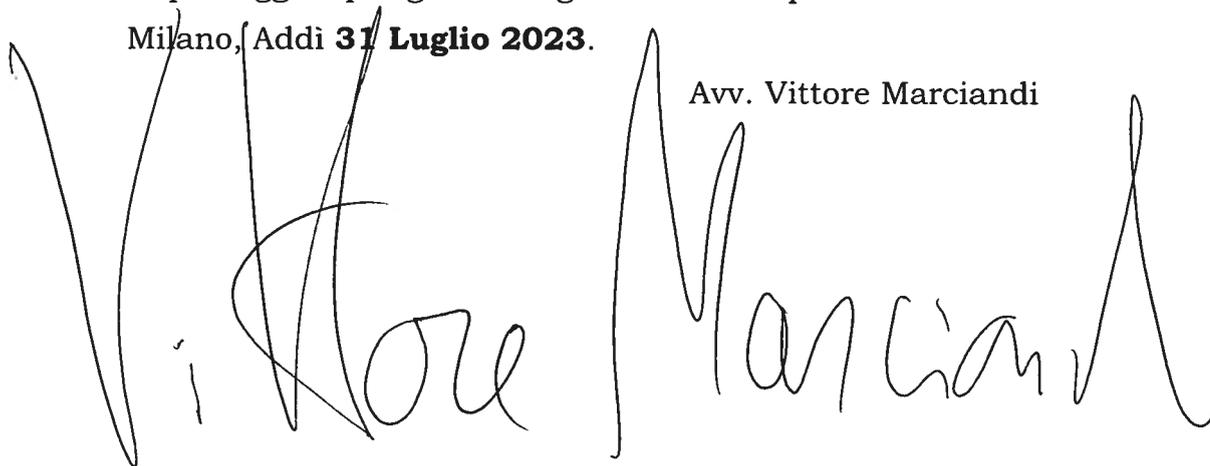
**INTERA PIENA PROPRIETA'**

IN COMUNE DI **MILANO**, **Via Marco Aurelio n. 42**

Nel fabbricato condominiale e precisamente le seguenti porzioni immobiliari: appartamento ad uso abitazione sito al piano rialzato della scala B (catastalmente piano terra) composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato. Il tutto risulta unitamente censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto Comune, in ditta ai debitori pignorati per l'intera piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, al **foglio 235 mappale 108 subalterno 14**, categoria **A/3**, classe 1, Via Marco Aurelio n. 42 piano S2-T, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 36, rendita catastale €. 289,22. Coerenze in contorno da nord ed in senso orario dell'appartamento: altra unità immobiliare, cortile condominiale per due tratte, vano scala B, corridoio comune di accesso; del vano di cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, sedime della casa, Via Marco Aurelio. Competono alla medesima abitazione i diritti millesimali delle parti comuni del fabbricato tali per legge o per giusti e legittimi titoli di provenienza.

Milano, Addì **31 Luglio 2023**.

Avv. Vittore Marciandi

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to read "Vittore Marciandi". The signature is written in a cursive, flowing style with some loops and flourishes.

