

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N° 1
20121- MILANO
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97
EMAIL: AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 730/2019
promossa da
PKB PRIVATBANK S.A.
contro
- debitrice esecutata -

(Indicazione omissa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA "ASINCRONA"
del 21 SETTEMBRE 2022 ore 16,00
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini in data 25 settembre 2020;
- vista l'ordinanza emessa in data 19 maggio 2022, dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini, in ordine alle nuove modalità di esecuzione della vendita telematica "asincrona" degli immobili;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima agli atti e relativi allegati redatta dall'Ing. Giuseppe Bellia depositata in data 5 febbraio 2020.

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità **ASINCRONA** dei seguenti beni immobili siti in:

COMUNE DI MILANO (MI)
CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 11

LOTTO 1

Piena proprietà dell'**unità immobiliare ad uso abitazione di mq 222,80 circa** posta al **piano quinto facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale e con presenza di uffici.**

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- **foglio 391, particella 68, subalterno 756**, z.c. 1, Corso Giacomo Matteotti n. 11, piano 5, Comune Milano, categoria A/2, classe 8, consistenza 9,0 vani, superficie catastale 222 mq., rendita € 4.648,11.

Confini dell'appartamento al piano quinto, da nord in senso orario:

cortile comune, enti comuni da cui si accede all'unità, altra unità di terzi, Corso Matteotti, altra proprietà di terzi.

PROVENIENZA:

atto di compravendita a rogito di dott. Luciano Quaggia, in data 06/08/2010, ai nn.226119/12860 di rep. trascritto a Milano 1 in data 06/08/2010 ai nn.50209/31722.

Si segnala che l'immobile è posto all'interno di un fabbricato soggetto a vincolo di tutela indiretto limitato alle parti architettoniche esterne in quanto inserito in una zona di rispetto al confinante palazzo di Via Montenapoleone 2, soggetto alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089/1939; si allega comunicazione del Ministero dei Beni e Attività Culturali – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano prot. n. 13641 19.12.2019 a maggior chiarimento prodotta dal perito Ing. Giuseppe Bellia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, sin dal sopralluogo del perito e del custode giudiziario per la stesura dell'elaborato peritale, risulta **libero da stati occupativi opponibili all'aggiudicatario**, benché di fatto occupato in forza di contratto di comodato stipulato in data 12.4.2019 per una durata illimitata e, comunque, inopponibile alla presente procedura. Si evidenzia che in data 25.9.2020, il Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini, ha emesso ordine di liberazione, con esecuzione a cura del Custode Giudiziario.

CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICA

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare staggita, è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

CONFORMITÀ CATASTALE: no

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parte dell'ampio locale del tipo “open space” posto frontalmente all'accesso è stato frazionato mediante la realizzazione di due tavolati che hanno permesso di ricavare due locali mentre la restante parte di tale ampio locale è stato accorpato con il locale adiacente, **contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale**. Inoltre all'interno dell'ultimo locale posto a sinistra del corridoio (utilizzata come camera da letto) è stata realizzata una cabina armadio che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale. Il tutto è **regolarizzabile mediante:** presentazione di un aggiornamento della planimetria catastale con il sistema informatizzato DOCFA, da parte di un tecnico abilitato, previo regolarizzazione edilizia mediante pratica in Sanatoria. **Oneri: € 1.500 circa.**

REGOLARITÀ EDILIZIA: no

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parte dell'ampio locale del tipo “open space” posto frontalmente all'accesso è stato frazionato mediante la realizzazione di due tavolati che hanno permesso di ricavare due locali mentre la restante parte di tale ampio locale è stato accorpato con il locale adiacente, **contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto**. Inoltre all'interno dell'ultimo locale posto a sinistra del corridoio (utilizzata come camera da letto) è stata realizzata una cabina armadio che non risulta rappresentata sulla tavola di progetto.

Le difformità sopra evidenziate sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, previa verifica tecnica dei rapporti aeroilluminanti da parte di un tecnico abilitato.

NOTE SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA:

La planimetria della tavola di progetto non è conforme allo stato dei luoghi (vedi sopra quanto meglio dettagliato). **Oneri: € 5.000,00** comprensivi delle spese professionali e della sanzione.

Inoltre per la presentazione della pratica edilizia si dovrà ottenere il Benestare della Soprintendenza delle Belle Arti.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Ing. Giuseppe Bellia in data 5 febbraio 2020, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

LOTTO 2

Piena proprietà dell'**unità immobiliare ad uso abitazione di mq 200,88 circa** posta al **piano sesto oltre ad ampio terrazzo a livello di mq 116 ed a cantina di circa mq 7,5, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale e con presenza di uffici.**

Gli immobili sono identificati al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- **foglio 391, particella 68, subalterno 752**, z.c.1, Corso Giacomo Matteotti n. 11, piano 6, Comune Milano, categoria A/2, classe 8, consistenza 10,5 vani, superficie catastale: 217 mq. Totale aree escluse scoperte: 200 mq. - rendita € 5.422,80 (appartamento);

- **foglio 391, particella 68, subalterno 732**, z.c.1, Corso Giacomo Matteotti n. 11, piano S2, Comune Milano, categoria C/2, classe 8, consistenza 6 mq, superficie catastale: 8 mq- rendita € 33,47 (cantina);

Confini dell'appartamento al piano sesto, da nord in senso orario: cortile interno, via Bagutta, piazza San Babila, corso Matteotti, unità di terzi, pianerottolo e vano ascensori comuni da cui si accede.

Confini della cantina: corridoio comune da cui si accede, cantina di terzi, intercapedine, altra cantina di terzi.

PROVENIENZA: atto di compravendita - a rogito di dott. ALFONSO COLOMBO, in data 23/07/2010, ai nn.145222/23209 di rep.; trascritto a Milano 1 in data 30/07/2010, ai nn.47385/29941;

Si segnala che l'immobile è posto all'interno di un fabbricato soggetto a vincolo di tutela indiretto limitato alle parti architettoniche esterne in quanto inserito di una zona di rispetto al confinante palazzo di Via Montenapoleone 2, soggetto di cui alle disposizioni di cui alla Legge n. 1089/1939; si allega comunicazione del Ministero dei Beni e Attività Culturali – Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano prot. n. 13641 19.12.2019 a maggior chiarimento prodotta dal perito Ing. Giuseppe Bellia.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile sin dal sopralluogo del perito e del custode giudiziario per la stesura dell'elaborato peritale, risulta **libero da stati occupativi opponibili all'aggiudicatario**, benché, di fatto occupato in forza di contratto di comodato stipulato in data 10.4.2019 per una durata illimitata a partire dall'11.2.2019 inopponibile alla presente procedura. Si evidenzia che in data 25.9.2020, il G.E. Dott.ssa Caterina Trentini, ha emesso ordine di liberazione, con esecuzione a cura del Custode Giudiziario.

CONFORMITÀ CATASTALE: no

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità relativamente alle unità immobiliari: si pone a conoscenza che a seguito della pratica edilizia di Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (vedi comma Regolarità Edilizia) P.G. 605039 del 06/10/2014 non è stata presentata alcuna variazione catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa relative alle varianti interne definite dalla stessa pratica edilizia citata.

Il perito rileva (pag. 21 perizia):

- 1) è stato ampliato il disimpegno di accesso arretrando il tavolato che lo separava dal servizio igienico, in luogo del quale è stato creato un piccolo ripostiglio utilizzato attualmente come guardaroba contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- 2) è stato demolito parte del tavolato che separava il locale cucina dalla sala da pranzo creando un ampio accesso tra i due locali contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale che prevedeva solo una porta intercomunicante tra i due locali.
- 3) nel locale destinato a “studio”, come indicato sulla tavola di progetto, è stato demolito il tavolato che lo delimitava dal disimpegno ampliandone così la superficie; l’accesso al suddetto locale avviene attualmente direttamente dalla sala da pranzo contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- 4) inoltre nel servizio igienico di pertinenza del suddetto “studio” è stato realizzato un piccolo tramezzo, demolendo una parte del tavolato preesistente, spostando l’accesso al servizio contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.
- 5) nella camera da letto dotata di balcone a livello è stato spostato il tramezzo dove è posta la porta di ingresso riducendone pertanto la superficie contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre all’interno della stessa camera da letto è stato realizzato un ripostiglio in quota non rappresentato sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato DOCFA conformemente alla tavola di progetto della CIAL P.G. 605039 del 06/10/2014.

Descrizione delle opere da sanare: come sopra indicato.

Oneri: € 1.500,00

NOTE SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato di fatto non corrisponde ai disegni di progetto dell’ultima pratica presentata sull’immobile con P.G. 605039 del 06/10/2014. Il perito rileva (pag. 28 perizia) che:

- 1) è stato demolito parte del tavolato che separava il locale cucina dalla sala da pranzo creando un ampio accesso tra i due locali contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto che prevedeva solo una porta intercomunicante tra i due locali;
- 2) nel corridoio centrale è stato creato un piccolo tramezzo a tutt’altezza con porta di ingresso alla sala da pranzo contrariamente a quanto indicato nella tavola di progetto che prevedeva un accesso diretto dal corridoio privo di serramento;
- 3) è stato realizzato un piccolo tavolato a tutt’altezza posto a destra dell’ingresso principale che non è rappresentato sulla tavola di progetto.
- 4) nella camera da letto dotata di balcone a livello è stato realizzato un ripostiglio in quota non rappresentato sulla tavola di progetto.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di progetto. Costo del ripristino: **€ 4.000,00** (costo del ripristino e dello smaltimento alla PP.DD., per quanto concerne le opere da ricostruire e demolire);

Si pone a conoscenza altresì che nell'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregorovius 15, dove lo scrivente non è stato reperito alcun disegno di progetto rappresentante il piano 2° interrato dove è ubicata la cantina al subalterno 732 del fabbricato con la suddivisione dei vani di cantina.

Pertanto sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare tale vano di cantina con un costo di € 2.000 comprensivo del costo professionale e della sanzione da versare al Comune. Oneri Totali: **€ 6.000,00** (costo del ripristino dell'appartamento € 4.000,00 + pratica edilizia in Sanatoria per la cantina € 2.000,00).

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Ing. Giuseppe Bellia in data 5 febbraio 2020, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

DECRETO DI REVOCA SEQUESTRO PREVENTIVO

Si evidenzia che i beni immobili suindicati sono stati sottoposti a sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Milano in data 19.01.2021 rep. 7036 e trascritto in data 21.01.2021 annotato di convalida in data 04.02.2022 al n. 1391. Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Milano in data 11.5.2022 annotato in data 13.05.2022 al n. 4289, **il sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Milano ha disposto la revoca del sequestro preventivo sulle unità immobiliari oggetto di vendita.**

PARTICOLARITA' E VINCOLI

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città Metropolitana di Milano, su richiesta di chiarimenti del perito (protocollata al n. 13641 del 19 dicembre 2019 allegata alla perizia), ha comunicato che: "L'immobile sito in Corso Matteotti 11 (foglio 391 part. 68) è sottoposto alla disciplina di tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 2.4.1952, emesso sotto il profilo storico artistico architettonico, ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, oggi art. 45 del D. Lgs 42/2004 ("prescrizioni di tutela indiretta"), in quanto inserito nella zona di rispetto al "Palazzo in via Montenapoleone 2". Quanto sopra fatti salvi elementi conoscitivi non noti. Si coglie l'occasione per rammentare che l'immobile è situato nella Zona A della Carta del rischio archeologico del Comune di Milano (cfr: art. 66 del Regolamento Edilizio "Ritrovamenti archeologici, storici e artistici"): Pertanto, a titolo preventivo, eventuali progetti di scavo dovranno essere trasmessi a codesta Soprintendenza per il parere di competenza.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **21 SETTEMBRE 2022 ore 16,00**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., il sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, procederà alla **VENDITA TELEMATICA ASINCRONA** tramite la piattaforma <https://astetelematiche.it/> del bene immobile summenzionato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito estimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
3. La vendita avviene nello **stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive al presso di:

LOTTO N. 1 (fg. 391, part. 68, sub. 756):

prezzo base **euro 2.480.000,00** (duemilioni quattrocento ottantamila/00);

offerta minima in euro **1.860.000,00** (un milione ottocento sessantamila/00);

rilancio minimo **euro 5.000,00** (cinquemila/00);

LOTTO N. 2 (fg. 391, part. 68, sub. 752 – fg. 391, part. 68, sub. 732):

prezzo base **euro 2.660.000,00** (duemilioni seicento sessantamila/00);

offerta minima **euro 1.995.000,00** (un milione novecento novantacinquemila/00);

Rilancio minimo **euro 5.000,00** (5 mila/00);

4. **L'udienza per l'apertura delle buste telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **21 SETTEMBRE 2022 ore 16,00**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste. 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.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

A) 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, 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 dei beni.

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

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);

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri, unitamente alle spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (oltre accessori di legge) **saranno a carico dell'aggiudicatario**.

C) **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.

D) 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.

E) Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

F) Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - **dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica**, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://astetelematiche.it/>. Il **manuale utente** per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "**documenti**", sottosezione "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

G) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 13,00 del giorno precedente** a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

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.

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.

L'OFFERTA DOVRÀ INDICARE (ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015):

- **i dati identificativi dell'offerente**, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale della partita IVA. 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.

- **Pufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
 - **Panno e il numero di ruolo generale** della procedura;
 - una sommaria descrizione del bene per come indicata nel presente avviso di vendita (es. dati catastali);
 - **indicazione del referente della procedura**, che coincide con il professionista delegato;
 - **data e l'ora fissata** per l'inizio delle operazioni 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);
 - **importo versato a titolo di cauzione**;
 - **il codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera 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 simile) 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);
 - **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** ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
 - **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*") stilata sui moduli reperibili sul sito internet del Tribunale di Milano, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - **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;
 - **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;
 - **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;
 - **se l'offerta è presentata da avvocato**, copia della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi;
- L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. **Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici** all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.

H) 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.

I) Il bonifico per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente alla "Proc. Esecutiva n. 730/2019 R.G.E. – Lotto ____" (**IBAN: IT05F0306909483100000013551**) con causale "*cauzione per offerta di acquisto, lotto ____*", con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta, ovvero, in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

L) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta **sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione** sul conto corrente intestato alla procedura.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

M) Le buste telematiche saranno aperte il **21 SETTEMBRE 2022 ore 16,00**. 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), collegandosi tramite l'area riservata del sito <https://astetelematiche.it/>, 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.

N) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale <https://astetelematiche.it/>. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

1) 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 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.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione** da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

2) 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.

3) 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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, 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.

Il sottoscritto professionista delegato avrà cura di fissare in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo. L'aggiudicazione avrà luogo **entro il giorno successivo al termine della gara.**

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 sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite in relazione al prezzo ribassato per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita.

O) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

P) 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato); nello stesso termine e con le medesime modalità **l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali**, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista)

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Q) 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.

R) Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica **“ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA”** direttamente dal portale di quest'ultimo (ovvero al sito <https://astetelematiche.it/>);

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario, professionista delegato nonché referente della procedura, **Avv. Giulia Orsola Minini**, ed il Gestore della vendita telematica **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dagli ausiliari della procedura. Sarà possibile visionare l'immobile solo **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando **"Prenota visita"** presente all'interno di ogni annuncio.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

il professionista delegato procede ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: **EnteTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it** e nella sezione **Annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it**; ed ancora pubblicazione su **Repubblica Milano** e **Metro Milano**.
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su **Corriere Lombardia** e **Leggo**.
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore** dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, 1 giugno 2022.

Il professionista delegato
Avv. Giulia Orsola Minini