

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 170/2023
G.E. Dott.sa Flaviana Boniolo
Promossa da
Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Forense
contro
Debitore esecutato
(Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Professionista delegato Dott. Marco Garegnani, con studio in Milano, Largo Francesco Richini, 2A,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo del 30 aprile 2024, con la quale il sottoscritto è stato nominato Professionista delegato e Referente della procedura;
- vista la nomina da parte del G.E., quale gestore della vendita telematica, di Zucchetti Software Giuridico S.p.A., che opererà con il proprio portale;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **3 luglio 2024 alle ore 14.30**

avrà inizio la **vendita con modalità telematica asincrona**, ai sensi dell'art. 24 D.M. Giustizia n. 32/2015, del lotto unico di seguito descritto, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la seguente modalità: gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **www.fallcoaste.it** accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

FISSA

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **2 luglio 2024 alle ore 13.00** per il deposito delle offerte telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE – LOTTO UNICO

In Comune di **Milano, via Emilio Morosini, 31**, deposito al piano seminterrato, contraddistinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue: Foglio 480, Mappale 42, Subalterno 703, Zona Censuaria 2, Via Emilio Morosini n. 31, Piano S1, Categoria C/3, Classe 6, Consistenza mq. 91, Superficie Catastale Totale 102 mq., Rendita euro 230,29.

Coerenze da Nord in senso orario: via Morosini, proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi su due lati, via Morosini.

Il tutto come determinato dalla Relazione di stima del CTU, Dott. Arch. Vincenza Nardone, depositata il 23 gennaio 2024 e pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Notaio Lodovico Barassi di Milano in data 23/11/2005, rep. 94834/25931, trascritto a Milano 1 in data 1/12/2005 ai nn. 92265/51324.

CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA e CATASTALE

Dalla Relazione del Perito:

Conformità edilizia: Dall'ultimo titolo di provenienza dei beni all'esecutato si evince che la costruzione della palazzina (...) risulta avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967. (...) In considerazione delle differenze tra l'attuale distribuzione interna del vano in esame e la planimetria catastale in atti ed infine con l'originaria planimetria se ne deduce (...) che la divisione dell'originario immobile sito ai piani rialzato e seminterrato e la realizzazione del bagno, siano stati realizzati in assenza di presentazione di titolo edilizio abilitativo. Occorrerà dunque presentare pratica edilizia a sanatoria.

Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo.

Conformità urbanistica: La destinazione a deposito risulta ammessa dal punto di vista urbanistico.

Conformità catastale: Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalla planimetria catastale con lievi difformità su alcune misure estratte in scala, soprattutto risulta rappresentato di circa cm. 30 più esteso il lato in cui è presente il bagno e ripostiglio. Una volta regolarizzata la situazione amministrativa occorrerà procedere con l'aggiornamento anche della planimetria catastale; la scrivente ritiene conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, che i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Con ordinanza del 6 novembre 2023 il G.E. Dott.ssa Flaviana Boniolo ha nominato Custode giudiziario il sottoscritto dott. Marco Garegnani.

PREZZO BASE Euro 196.000,00 (centonovantaseimila/00)

OFFERTA MINIMA Euro 147.000,00 (centoquarantasettemila/00 – 75% del prezzo-base)

RILANCIO MINIMO Euro 3.000,00 (tremila/00)

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

Gestore della vendita telematica: Zucchetti Software Giuridico S.p.A.

Referente della procedura: Dott. Marco Garegnani

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella Relazione di stima redatta dal Dott. Arch. Vincenza Nardone, da intendersi qui integralmente 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 agli artt. 46 c. 5 DPR 380/2001 e 40 c. 6 L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

3) Per l'acquisto del lotto il prezzo base per le offerte è quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base e sopra indicate quale offerta minima.

4) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto dopo l'aggiudicazione.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del sottoscritto relativo alla fase di trasferimento della proprietà che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, c. 7 D.M. n. 227/2015, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni comprese tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

6) **Le OFFERTE TELEMATICHE dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'avvio della gara in aumento.** Il bonifico relativo alla cauzione

dovrà essere eseguito in tempo utile affinché al momento dell'apertura delle buste la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (vedi *infra*): **nel caso in cui la cauzione non risulti ancora accreditata sul conto corrente, l'offerta non verrà considerata validamente effettuata.**

7) L'offerta di acquisto deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, ed inviata con i relativi documenti allegati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, **entro il termine di cui al punto 6.**

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, c. 5 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;
- 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;
- 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;
- m) il codice IBAN del conto dell'offerente sul quale è stata addebitata la cauzione;
- n) l'indirizzo della casella di “posta elettronica certificata” o della “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o 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.

Il bonifico a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla **“PROC. ESEC. IMM. RGE 170/2023” - IBAN IT32 C 05696 01613 000015845X27.**

Il bonifico, con causale **“Procedura Esecutiva R.G.E. n. 170/2023 versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva di ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al successivo punto lett. e) e l'offerta per procura a mezzo di avvocato.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) 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;
- b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto, 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 (ad esempio,

certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del credito).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 c. 1 D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 c. 1 D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, e in tale eventualità - e in ogni altro caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma cartacea, previa esibizione al sottoscritto di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato, o se l'offerente non versa la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata. In caso di offerta telematica, 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 sottoscritto non riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

8) All'udienza fissata per la vendita con modalità telematica asincrona, l'esame delle offerte telematiche sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità cartacea, a cura del sottoscritto.

La partecipazione all'udienza con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica

www.fallcoaste.it

a cui gli offerenti potranno accedere con le credenziali personali che verranno inviate alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, 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 degli offerenti.

In caso di unica offerta

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

b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile da parte dei creditori, ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In tale caso il bene verrà assegnato al prezzo di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Alla gara potranno

partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita.

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, con la precisazione che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la ricevuta completa di avvenuta consegna ex artt. 14 c. 1 e 15 c. 2 DM 32/2015.

La gara, che si svolgerà in modalità telematica asincrona, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e terminerà il giorno 3 luglio 2024 alle ore 14.30.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, anche a seguito della gara tra gli offerenti, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare 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 a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 15 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto indicato nell'offerta telematica, al netto delle spese e degli oneri bancari di bonifico.

9) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del sottoscritto relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Gli importi, detratta la cauzione, saranno comunicati dal sottoscritto all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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 sottoscritto.

10) Ai sensi dell'art. 591 *bis* c. 2 c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal sottoscritto presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati al sottoscritto.

11) **Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.** Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode giudiziario ed il Professionista delegato (nonché Referente della procedura).

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- pubblicazione sui siti internet: EntieTribunali.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 sui seguenti siti internet: www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo;
- affissione di cartello “vendesì”, con indicazione della sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato effettuando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il Gestore della vendita al numero 0444 346211 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 13.30 alle ore 17.30 dal lunedì al venerdì (eccetto festivi) oppure scrivere all'indirizzo aste@fallco.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Professionista delegato e Custode giudiziario: Dott. Marco Garegnani con Studio in Milano, Largo Francesco Richini, 2A.

Per informazioni telefoniche: dal lunedì al venerdì (eccetto festivi), dalle ore 9.30 alle 12.30, tel. 02/86.99.77.92; e-mail: segreteria@studiomg.net

Milano, 3 maggio 2024

Il Professionista delegato

Dott. Marco Garegnani

