

TRIBUNALE DI MILANO

Terza Sezione Civile

Proc. n. 698/2023 rge

Avviso di vendita telematica “ASINCRONA”

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 28 maggio 2024, e Referente della procedura

AVVISA

che il giorno **23 ottobre 2024, alle ore 15:00**, presso il proprio studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astepubbliche.notariato.it (Gestore Notartel) del seguente bene immobile, 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.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avviene alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.astepubbliche.notariato.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento in Garbagnate Milanese, alla via Principessa Mafalda, n. 65, al piano terra (in realtà piano rialzato), con annessa cantina al piano interrato.

Gli immobili hanno una superficie complessiva lorda di mq 57,50. Millesimi di proprietà su enti e spazi comuni pari a 34,34/1000.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Garbagnate Milanese, al fol. 15, p.lla 432:**

sub. 4 , cat. A/3, cl 2, vani 4,5, superficie catastale mq 58, totale escluse aree scoperte mq 58, via Principessa Mafalda, n. 65, piano S1-T, rendita catastale euro 278,89.

Si segnala che sulla planimetria catastale è erratamente indicata la via Lavagna, n. 19 in Milano e che l'eventuale rettifica sarà a cura e a spese dell'aggiudicatario; si precisa, inoltre, che l'ingresso avviene da via Palestrina e che nella visura storica si fa riferimento al piano terra, ma che nel caso specifico si tratta del piano rialzato.

STATO DI POSSESSO: il bene è occupato senza titolo e sarà liberato a cura e spese della procedura dopo l'emissione del decreto di trasferimento (salvo esonero dall'aggiudicatario).

ONERI CONDOMINIALI: le spese annue ammontano ad euro 1.500,00 circa e con il riscaldamento si arriva ad euro 2.000,0 circa.

PROVENIENZA

Esso è pervenuto in virtù di atto di compravendita autenticato in data 9 marzo 2005, trascritto a Milano 2 in data 24 marzo 2005, ai nn. 42179/21688.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967 e che sono state rilasciate per l'immobile: licenza edilizia 77 del 1963, certificato di abitabilità 22 del 7.05.1968.

L'immobile risulta, a parere dell'esperto, conforme dal punto di vista urbanistico, ma non conforme dal punto di vista edilizio rispetto al progetto autorizzato, mancando il divisorio tra la zona cottura e il soggiorno con la presenza di un dislivello colmato attraverso un gradino. Originariamente lo spazio cottura era uno spazio chiuso (cucina) che oggi si configura come uno spazio unico tra soggiorno con zona pranzo e spazio cottura.

Tale difformità potrebbe essere sanata ripristinando la situazione come autorizzata mediante la realizzazione di tavolati in cartongesso oppure predisponendo una CILA in sanatoria con un costo di euro 1.000,00 per la sanzione e di euro 500,0 per i costi professionali tecnici; in ogni caso occorrerebbe predisporre una variante catastale che riproduca lo stato reale con un costo di euro 350,0 oltre euro 50,00 di spese (il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto;

2) **Prezzo base: € 79.000,00 ,**

3) **Offerta minima: € 59.250,00** pari al 75% del prezzo base.

4) **Rilancio minimo di gara: € 1.500,00**

5) 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 : www.spazioaste.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".

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, CON LE MODALITÀ SOTTO INDICATE, **ENTRO LE ORE 13,00 DEL GIORNO 22 OTTOBRE 2024** (ANTECEDENTE A QUELLO DELLA UDIENZA DI VENDITA), INVIANDOLE ALL'INDIRIZZO PEC DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA OFFERTAPVP.DGSIA@GIUSTIZIACERT.IT.

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 **del D.M.** n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica **certificata** attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telem

atica PVP 23112018.pdf

7) L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015 (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). Fatta avvertenza che successivamente alla eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diversi dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- il presentatore deve coincidere con l'offerente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale per una sola volta);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, 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 oggetto del bonifico. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**;
- se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente 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). 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 il soggetto offerente è un interdetto, un 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di identità

- 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 di identità di entrambi.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 698/2023 R.G.E. al seguente **IBAN: IT13R0569601613000015834X16**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 698/2023 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 pst.giustizia.it

8) 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.

9) 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.

10) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.spazioaste.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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito : www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione**

da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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 avrà la durata di ventiquattro (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.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque (5) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori cinque (5) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

11) L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- 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. cpc.

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

12) 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 nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale); 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) .

Le spese necessarie di trasferimento saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci sopra indicate e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista per legge.

13) 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..

14) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle, come meglio spiegato nella sezione FAQ del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione.

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

Maggiori informazioni presso il Custode Avv. Simona Romeo, Referente della procedura telematica e professionista delegata, con studio in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 (Email avvsimonaromeo@gmail.com, Tel.: 0287046197).

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo servizioaste@notariato.it- Tel. 06 36.76.9.500 (fascia oraria per assistenza 9:00/13:00- 14:30/17:30).

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.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. e secondo le modalità stabilite dal G.E in ordinanza di delega.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet e sui quotidiani indicati in ordinanza di delega

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

Milano, 10 giugno 2024

La professionista Delegata

Avv. Simona Romeo