

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **L.C. STELLA**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Andrea ZOPPI**

Gestore della vendita telematica: **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Andrea ZOPPI**

* * * * *

1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **818/2023 R.G.E.**

promossa da:

SPECIAL GARDANT S.P.A., con sede in Roma, Via Curtatone n. 3, c.f. 15759561002, Gruppo IVA – partita IVA 15430061000, la quale agisce in nome e per conto di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**, con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, c.f. 05828330638, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Verdi ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Via Fontana n. 14;

contro

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

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

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 5.06.2024;
- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate, nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

AVVISA

che il giorno **22 ottobre 2024, alle ore 15:00, mediante collegamento telematico al sito www.fallcoaste.it**, gestito da Zucchetti Software S.r.l., procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Degli immobili pignorati - infra descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) il prezzo base è pari a Euro **102.000,00** (centoduemila/00);
- 3) - **presentazione delle offerte** (per assistenza in merito alla **presentazione delle offerte può essere contattato il numero 0444 346211 o l'e-mail help@fallco.it**).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 21 ottobre 2024, ore 13:00.**

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del

Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (www.fallcoaste.it), tramite il comando “Iscriviti alla vendita”.

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

Il **presentatore deve coincidere con l’offerente** (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. o 571, primo comma, c.p.c., e l’ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (ovvero: “Tribunale di Milano”);
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero “R.G.E. 818/2023”);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (ovvero “Lotto Unico”);
- la descrizione del bene (da ricavare dall’avviso di vendita);
- l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero “Avv. Andrea Zoppi”);
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall’avviso di vendita);
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- l’importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO, nell’apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell’offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all’esperimento di vendita;
- qualora l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e allo stesso non sia stato attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’*International Organization for Standardization*. In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;
- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato “**PROC. ESEC. IMM. RGE N. 818/2023**” avente **IBAN: IT15S0569601613000015689X65** e **SWIFT/BIC: POSOIT22XXX**, per un importo **pari**

almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: “R.G.E. N. 818/2023 – VERSAMENTO CAUZIONE”; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l’accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l’asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l’ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l’esecuzione, **l’offerente verrà escluso dalla gara.**

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

All’offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento dell’importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) copia del documento di identità e codice fiscale dell’offerente.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell’unito civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo).

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l’offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

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 giudiziale di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l’offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria ovvero la procura (rilasciata ad un avvocato), se del caso;
- e) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
- f) se l’offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

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

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

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l’area riservata del sito gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un’offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del

Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

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

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00);

5) Il giorno 22 ottobre 2024, alle ore 15:00, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito www.falcoaste.it.

Nel caso di unica offerta:

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

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del 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.

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

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

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

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

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal sottoscritto delegato immediatamente dopo.

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

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

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

6) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine, al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura

catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari;

7) AVVERTENZA: si segnala che, ai sensi dell'art. 585, comma 4, c.p.c.: *“Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà restituire debitamente compilato il modulo antiriciclaggio pubblicato con il presente avviso o che potrà essere richiesto al professionista delegato, con avvertimento che il mancato rilascio in tutto o in parte delle informazioni di cui sopra potrà comportare, fra l'altro, la sospensione della vendita, l'omessa emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione e la revoca dell'aggiudicazione;

8) gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive.

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

9) L'Esperto nominato per la valutazione degli immobili pignorati, Arch. Marco Bonetti, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, ha precisato che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è iniziata prima del 1967 in forza di Licenza n. 21/1963 del 15/03/1963 (pratica edilizia n. 1275); in data 10/10/1964 l'ufficio di igiene ha espresso parere negativo per luce senza vedute a confine. Dopo la licenza originaria della costruzione del 1963 non sono presenti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune pratiche edilizie riguardanti i subalterni oggetto di pignoramento.

L'Arch. Marco Bonetti ha dichiarato che l'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico in quanto la pratica edilizia originaria del 1963 prevedeva la realizzazione del piano primo con una distribuzione interna dei tavolati e una collocazione delle aperture esterne diversa rispetto all'attualità e non sono state reperite pratiche edilizie che legittimino lo stato di fatto.

Lo stato di fatto non è comunque conforme poiché:

- è stato demolito un tavolato all'interno del sub. 503 che separava l'ingresso dalla cucina

creando un locale che aveva funzione di filtro rispetto al bagno;

- è stato realizzato un passaggio che mette in collegamento diretto il sub. 503 con il sub. 502 accorpando le due unità immobiliari e dando vita ad un immobile di diversa consistenza;

- nel sub. 502 è stata chiusa l'originaria porta di accesso dal ballatoio esterno e rimane in essere solo l'adiacente finestra.

Il bagno necessita di essere regolarizzato con la creazione dell'antibagno.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso e l'altezza utile interna sono conformi. Da verificare i rapporti aeroilluminanti rispetto alle prescrizioni del regolamento di igiene.

La situazione edilizia deve essere in ogni caso regolarizzata. Occorre concertare con l'Ufficio Tecnico comunale le modalità di regolarizzazione, sia sul piano delle modifiche interne ed esterne che sul piano dell'accorpamento dei subalterni, fermo restando le verifiche di doppia conformità.

A parere del perito, per le sanzioni dovute, i diritti, le attività tecniche e gli interventi di ripristino/adequamento necessari, si può stimare un costo forfettario di € 6.500,00, che è stato detratto dal prezzo base dell'asta.

Quanto alla conformità catastale, l'Esperto ha evidenziato, quanto al sub. 503, che la scheda catastale del 1993 redatta dall'Arch. Aldo Dell'Acqua NON è conforme allo stato di fatto perché:

- non è presente la parete dividente la zona cucina dall'ingresso e dal locale bagno;
- non è rappresentata la porta che mette in comunicazione diretta il sub. 503 con l'adiacente sub. 502 in lato nord;
- l'altezza interna dei locali non è corretta;

e quanto al sub. 502 che la scheda catastale del 1993 redatta dall'Arch. Aldo Dell'Acqua NON è conforme allo stato di fatto perché:

- non è rappresentata la porta che mette in comunicazione diretta il sub. 502 con l'adiacente sub. 503 in lato sud;
- la porta che originariamente consentiva l'ingresso al locale dal ballatoio comune è stata murata;
- in lato ovest è presente solo una finestra,
- l'altezza interna del locale non è corretta.

E' necessario il rifacimento della scheda catastale dell'appartamento nella sua consistenza attuale (sub. 503 + sub. 502) a seguito di attività di regolarizzazione edilizia. Il costo per l'attività professionale è di circa Euro 1.000,00 compresi diritti.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

10) Gli immobili sono occupati dagli esecutati e verranno liberati, su richiesta dell'aggiudicatario, dopo l'emissione del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Arluno (MI)**, Via Adua n. 30,

- appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da ingresso con zona cucina, soggiorno, camera e bagno, oltre a un locale al piano primo collegato internamente al suddetto appartamento.

Dati catastali:

- dell'appartamento: catasto fabbricati del detto comune, foglio 10, particella 838, sub. 503, Via Adua n. 30, piano 1, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale 66 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq., rendita Euro 177,14;

- del locale: catasto fabbricati del detto comune, foglio 10, particella 835, sub. 502, Via Adua n. 30, piano 1, cat. A/4, classe 2, vani 1, superficie catastale totale 22 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 22 mq., rendita Euro 43,38.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento al sub. 503: ballatoio, sub. 502, Via Adua, mapp. 841 e mapp. 1166, proprietà di terzi;

- del locale al sub. 502: proprietà di terzi, Via Adua, sub. 503, ballatoio.

AVVERTENZA: Si precisa che l'immobile, di fatto, ha accesso dal civico n. 32 e che la porzione identificata con il sub. 502 e la porzione identificata con il sub. 503 sono state unite con l'apertura di una porta di collegamento, senza titolo autorizzativo.

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita in Milano, Via Melegari n. 1.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Andrea ZOPPI, Via Melegari n. 1, 20122 Milano, tel. 02.84131387 – aste@azlaw.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.legalmente.net,
www.trovoaste.it, www.trovocasa.corriere.it, www.entietribunali.it,
www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.venditepubbliche notarili.notariato.it, e
nella sezione annunci dei siti www.repubblica.it e www.avvisinotarili.notariato.it.

Milano, 8 luglio 2024.

Avv. Andrea ZOPPI