

**AVV. ANDREA SILVIO PIROTTA**  
*Patrocinante in Cassazione*  
20132 MILANO - Via Palmanova, 189  
Cell. 349-5629227  
[avvandreapirotta@outlook.com](mailto:avvandreapirotta@outlook.com)

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E.  
189/2022

G.E. Dott.ssa Caterina Trentini  
promossa da  
**YODA SPV S.R.L.**

contro

**- debitori eseguiti -**

*(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)*

\* \* \* \*

Il sottoscritto Avv. Andrea Silvio Pirotta, con studio in Milano, Via Palmanova 189, 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 16 febbraio 2023; ;
- 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 dell'Arch. Mariangela Sirena del 21 luglio 2022;

#### **AVVISA**

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

**COMUNE DI MELZO (MI)**  
**Via Santa Maria Goretti**  
**n. 4**

Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione su due piani, a cui si accede da un cortile comune con il sub. 2, collegati da una scala interna, composto al piano terra da tre locali, cucina, disimpegno, bagno e cabina armadio e al piano primo da un locale e un bagno (al rustico), oltre che al piano terra da un portico, un locale accessorio e un cortile di proprietà; compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile, tra cui i due cortili comuni indivisi, attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune ai seguenti identificativi: **fg. 11, part. 110, sub. 1, Categoria A3, Classe 4, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: totale 131 mq. e totale escluse aree scoperte 122 mq., Rendita € 560,36.**

\*\*\*L'esperto fa presente che l'immobile oggetto della procedura, catastalmente identificato in Via Santa Maria Goretti n. 2, come anche descritto nell'atto di provenienza ai debitori, è invece ubicato in Via Santa Maria Goretti n. 4, come risulta dal certificato storico di residenza dei debitori.\*\*\*

Confini: - dell'appartamento piano terra con cortile di proprietà: proprietà di terzi, cortile comune con il sub. 2, altra unità immobiliare sub. 2, cortile comune con il sub. 2 (con al di là Via Santa Maria Goretti), Via Santa Maria Bambina; - dell'appartamento piano primo: copertura non praticabile piano terra stessa proprietà, proprietà di terzi, vuoto su portico e locale accessorio piano terra stessa proprietà, vuoto su cortile di proprietà.

**Provenienza:** per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (ciascuno per la quota di 1/4 di piena proprietà), in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Michele Tommasini Degna, Notaio in Cologno Monzese, in data 20.05.2008 Repertorio n. 12653 Raccolta n. 2121, registrato all'Agenzia delle Entrate n. 2 di Monza: per la quota di 1/2 di piena proprietà, per successione in morte del padre:

**Stato di occupazione:** l'immobile sin dal sopralluogo del perito e del custode giudiziario per la stesura dell'elaborato peritale, risulta occupato dai debitori, e **quindi LIBERO da stati opponibili all'aggiudicatario**. Si precisa che, in attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c., la liberazione dell'immobile da persone e beni eventualmente ivi presenti, avverrà ai sensi dell'art. 560 sesto comma c.p.c. su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a cura del custode giudiziario Avv. Andrea Silvio Pirotta, successivamente all'emissione da parte del Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento degli immobili, come da provvedimento agli atti della procedura emesso dal Sig. Giudice dell'Esecuzione;

**Conformità catastale e urbanistica:** l

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Dall'atto di compravendita reperito risulta che: - a seguito di Autorizzazione per Costruzioni Edilizie rilasciata dal Sindaco del Comune di Melzo in data 03.12.1974 n. 177/74/MG/eb Prot. 3305 si è proceduto all'ampliamento dell'immobile; - in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Melzo in data 07.08.1989 Pratica Edilizia n. 166/1989 prot. n. 9325/MDP/fr e variante rilasciata in data 07.11.1989 Pratica Edilizia n. 259/1989 prot. n. 14454/MDP/eb 16035 sono state eseguite opere di modifiche interne e ristrutturazione; - l'Autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Melzo in data 22.02.1990 Pratica edilizia n. 259/89 e 166/89. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Melzo in ambito: Perimetro urbanizzato – ambiti della città consolidata – tessuto prevalentemente residenziale: edilizia residenziale di trasformazione e/o completamento – tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a medio-bassa densità Sensibilità paesistica: Classe 2 – sensibilità paesistica bassa Classi di fattibilità geologica: sottoclasse 3b - fattibilità con consistenti limitazioni (area caratterizzata da vulnerabilità elevata dell'acquifero superficiale: soggiacenza della falda freatica inferiore a 10 m. dal p.c. – area a rischio archeologico) Classi di pericolosità sismica: classe Z4a zona di

fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: vincolo paesistico-ambientale - fascia di rispetto fluviale 150 m.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: l'immobile risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione (dalla documentazione reperita), in quanto il Comune di Melzo rilasciava Autorizzazione per Costruzioni Edilizie in data 03.12.1974 per ampliamento immobile e Autorizzazione di Abitabilità in data 22.02.1990 -Rif. C.E. P.E. n. 166/89 e Variante P.E. n. 259/89- per modifiche interne e ristrutturazione. Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: l'esperto, alla luce di quanto meglio evidenziato al punto 7.2., non può esprimersi in merito alla conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico, in quanto il Comune di Melzo rilasciava Certificato di Agibilità in data 12.05.2010 -Rif. D.I.A. P.E. n. 244/07 e Variante P.E. n. 256/08- solo sulla documentazione depositata, ritenendola verificata e completa, mentre lo scrivente accertava in loco difformità nelle altezze di alcuni locali riferite alle volumetrie autorizzate dal Comune. Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): ----- 7.1. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:** • Denuncia per opere edilizie n. 10574/GM/eb P.E. n. 130 del 1970 per costruzione sopralzo di un locale uso camera da letto, con relativi disegni - parere sfavorevole all'autorizzazione dell'opera, nulla osta non rilasciato per non conformità al R.E.; • Denuncia per opere edilizie n. 8725/MG/eb P.E. n. 211 del 1973 per piccolo ampliamento (costruzione di un servizio igienico, di un ripostiglio ed apertura di una finestra), con relativi disegni - pratica sospesa; • Autorizzazione per Costruzioni Edilizie rilasciata il 03.12.1974 n. 177/74/MG/eb Prot. 3305 per ampliamento immobile (costruzione di un servizio igienico e di un ripostiglio, apertura di una finestra nel locale magazzino, demolizione locali accessori lato ingresso con realizzazione pilastri), con relativi disegni; • C.E. rilasciata il 07.08.1989 P.E. n. 166/1989 prot. n. 9325/MDP/fr e Variante rilasciata il 07.11.1989 P.E. n. 259/1989 prot. n. 14454/MDP/eb 16035 per opere di modifiche interne e ristrutturazione - allegate planimetrie catastali con divisione immobile in sub. 1 A e sub. 2 B; • Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 22.02.1990 - Rif. C.E. P.E. n. 259/89 e n. 166/89; • D.I.A. per ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. 12/05 P.E. n. 244/07 del 21.12.2007 P.G. 21115 con pagamento oneri al Comune (realizzazione locale accessorio, diversa distribuzione interna piano terra con vespaio, apertura foro nella soletta e collegamento con il piano primo per realizzazione di balcone e di nuovo volume abitabile, ossia camera con bagno) e relativa Variante del 22.12.2008 P.E. n. 256/08 P.G. 20959 (rinuncia alla realizzazione del balcone del piano primo e modifiche interne/esterne), con relativi disegni - allegata planimetria catastale con piano primo; • Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Melzo in data 12.05.2010 - Rif. D.I.A. P.E. n. 244/07 e n. 256/08. 7.2. **Conformità edilizia:** al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla D.I.A. P.E. n. 244/07 del 21.12.2007 P.G. 21115 e relativa Variante del 22.12.2008 P.E. n. 256/08 P.G. 20959. Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio)

consistono in: Esterno: - i serramenti sul lato Via Santa Maria Bambina (locale soggiorno e locale camera 2) presentano avvolgibili in legno, anziché le persiane in legno previste da progetto;

- è presente una chiusura, con recinzione in legno, del portico di accesso all'immobile; - sul progetto (sezione) è indicato un vespaio, ma in loco sulle facciate non sono presenti le bocchette di aerazione; a tale proposito l'esperto, non potendo verificare la presenza effettiva del vespaio al di sotto del pavimento, si ritiene esonerato da ogni responsabilità in merito alla realizzazione o meno dello stesso. Piano terra: - sono state rilevate altezze differenti nei locali: portico: h. 5,10/6,80; locale accessorio: h. 2,40/3,40 m. c.ca - altezze maggiori di quanto dichiarato, con h. media pari a m. 2,90 (altezza di un locale abitabile), che generano volumetrie superiori a quelle autorizzate dal Comune di Melzo; soggiorno: h. 2,60/2,62 m. c.ca, altezza inferiore ai minimi di h. 2,70 m. consentiti per locali abitabili; cucina: h. 2,90/2,92 m. c.ca; camera 2: h. 2,65/2,67 m. c.ca, altezza inferiore ai minimi di h. 2,70 m. consentiti per locali abitabili; - in corrispondenza dell'accesso al locale disimpegno dal locale soggiorno è presente una sola alzata (in salita), anziché n. 2 alzate previste da progetto; - in corrispondenza dell'accesso al locale camera 1 dal locale disimpegno è presente una sola alzata (in discesa), anziché n. 2 alzate previste da progetto; - la porta di accesso al locale cabina armadio, nel locale camera 1, si trova sulla stessa parete, ma in posizione diversa. Piano primo: - sono state rilevate altezze differenti nei locali: camera 3: h. 3,55/4,00 m. c.ca; bagno: h. 2,47 m. c.ca; - il locale bagno si presenta al rustico, in fase di ristrutturazione, diversamente da quanto indicato nel progetto a chiusura lavori. L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti dei locali abitabili risultano verificati, come dichiarato dal tecnico abilitato nella D.I.A. in Variante del 22.12.2008 P.E. n. 256/08 P.G. 20959, ma che l'immobile non risulta conforme al Regolamento Locale di Igiene Titolo III in vigore sul territorio comunale, per le seguenti motivazioni: - il locale bagno ha accesso da disimpegno collegato direttamente ad altro locale di abitazione (soggiorno e cucina), mentre lo stesso dovrebbe avere accesso da corridoio o disimpegno ma non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza di persone; - l'altezza del locale camera 2 (locale abitabile), pari a m. 2,65/2,67 c.ca, non rispetta il minimo consentito di m. 2,70 - tale altezza potrà essere presentata in deroga agli strumenti urbanistici, poiché rientra nella tolleranza consentita del 2% (legge 106/2011); - l'altezza del locale soggiorno (locale abitabile), pari a m. 2,60/2,62 m. c.ca, non rispetta il minimo consentito di m. 2,70, in quanto il soffitto è stato ribassato con un cartongesso; - le due altezze interne del locale accessorio (piano terra) e l'altezza interna lato gronda del locale abitabile (piano primo) sono maggiori di quanto dichiarato, altezze che generano volumetrie superiori (e dunque altezze dei prospetti superiori), a quelle autorizzate dal Comune di Melzo.

- Sono/non sono sanabili mediante: - tutti gli abusi rilevati e sopra descritti sono sanabili mediante presentazione di autorizzazione in sanatoria e/o mediante i ripristini sotto indicati, eccetto per quanto concerne gli abusi relativi all'altezza della camera 2 (piano terra), alle altezze del locale accessorio (piano terra) e all'altezza lato gronda del locale camera 3 (piano primo). Costi stimati per la presentazione di autorizzazione in sanatoria: **€ 3.000,00**. Le opere da

effettuare per il ripristino degli abusi sopra rilevati, in merito alle modifiche ritenute necessarie per rendere conforme l'immobile alla suddetta pratica edilizia e al Regolamento Locale di Igiene Titolo III, consistono in: - locale soggiorno: per ottenere l'altezza interna pari a h. 2,70 m. rimozione di pavimento/massetto; - fornitura e posa di porta scorrevole tra il locale soggiorno ed il locale disimpegno. Costi stimati per i ripristini: **€ 5.000,00**. L'esperto, a seguito degli accordi intercorsi con i tecnici del Comune di Melzo (rif. Regolamento Locale di Igiene Titolo III Capitolo 1 art. 3.0.0.), per quanto concerne invece gli abusi che si riferiscono all'altezza in deroga del locale camera 2 (piano terra) e alle altezze differenti del locale accessorio (piano terra) e del locale camera 3 (piano primo), che dunque non rispettano le volumetrie autorizzate dal Comune di Melzo, si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia né in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni, né in merito ai costi per le opere di eventuali demolizione da realizzare in caso di mancato ottenimento della stessa.\*\*\* 7.3. Conformità catastale Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 07.04.2009. Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) sono i medesimi già indicati al punto 7.2. Sono/non sono regolarizzabili mediante: - sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale. Costi stimati: **€ 300,00**.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Mariangela Sirena del 21 luglio 2022, 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.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1. in data **20 LUGLIO 2023 ore 13:30**, 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 il gestore Edicom Servizi S.r.l. che opererà mediante la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it) dei beni immobili summenzionati, meglio descritti 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 dall'Arch. Mariangela Sirena del 21 luglio 2022 che deve 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

**prezzo base di euro 180.000,00** (centottantamila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 135.000,00** (centotrentacinquemila/00) con rilancio minimo di euro 3.000,00 (tremila/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 **20 LUGLIO 2023 ore 13,30**, innanzi al professionista delegato Avv. Andrea Silvio Pirotta, 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) Per il lotto oggetto di vendita il prezzo base per le offerte è fissato in **180.000,00** (centottantamila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 135.000,00** (centotrentacinquemila/00) con rilancio minimo di euro **3.000,00** (tremila/00);

C) 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.**

D) **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.

E) 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.

F) 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 [www.doauction.it](http://www.doauction.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 19 luglio 2023** a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](mailto: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.

- **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
  - **l'anno 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 minorenni 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. 189/2022 R.G.E." (IBAN: **IT84E0200801625000106609937**) con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico", 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 ¼ 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 deliberazione 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 **20 LUGLIO 2023 ore 13,30**. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura (ex art. 20 primo comma DM 32/2015), collegandosi tramite l'area riservata del sito [www.doauction.it](http://www.doauction.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 [www.doauction.it](http://www.doauction.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 abilitano 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 “**EDICOM SERVIZI S.r.l.**” direttamente dal portale di quest’ultimo (ovvero al sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it)) ai seguenti recapiti:

telefono 0415369911

email: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:30, il venerdì fino alle 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.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Andrea Silvio Pirotta**.

Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile 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: 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 della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.
- 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, 28 aprile 2023

Il professionista delegato  
Avv. Andrea Silvio Pirotta