

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **C. TRENTINI**

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

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.A.**

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

* * * * *

2° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

(LOTTO 1)

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **510/2022 R.G.E.**

promossa da:

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

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 9.02.2023;

- l'articolo 591-bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **26 settembre 2023**, alle ore **15:00**, mediante collegamento telematico al sito **www.spazioaste.it**, gestito da Astalegale.net S.p.A., procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

dell'immobile pignorato – **Lotto 1** - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

1) la vendita avrà luogo in unico lotto;

2) il prezzo base è pari a **Euro 316.800,00** (trecentosedicimilaottocento/00);

3) **presentazione delle offerte** (per assistenza in merito alla presentazione delle offerte può essere contattato il numero **02.80030021** o l'e-mail **garaimmobiliare@astalegale.net**).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 25 settembre 2023, 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, o attraverso il sito del Gestore della Vendita (www.spazioaste.it), tramite il comando "Invia offerta".

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. 510/2022");
- il numero o altro dato identificativo del lotto (da ricavare dall'avviso di vendita);
- 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 dall'aggiudicazione (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 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);
- 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. N. 510/2022 RGE**" avente **IBAN: IT22H0569601613000015156X17** e **SWIFT/BIC: POSOIT22XXX**, per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "**Proc. Esec. Imm. RGE n. 510/2022 – 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 voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da notaio;

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, se del caso (che può essere rilasciata solo a un avvocato);

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 237.600,00 (duecentotrentasettemilaseicento/00).

5) Il giorno 26 settembre 2023, 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.spazioaste.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.

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 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 5.000,00 (cinquemila/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 al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi il saldo del prezzo di aggiudicazione, 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) 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.

8) L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Maria Grazia Mina, per quanto attiene la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, ha precisato quanto segue (gli interessati sono comunque tenuti ad esaminare la perizia nella sua interezza e potranno fare richiesta di ricevere eventuali allegati non pubblicati via e-mail al professionista delegato):

Lotto 1: l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato risulta costruito sulla base della Licenza Edilizia del 23.01.1906 – denuncia di modifiche secondarie dell'11.05.1966 – Licenza Edilizia del 14.06.1966. Non è documentata la formazione degli ascensori realizzati nel cortile. Risulta rilasciata Licenza di Occupazione dell'8.11.1907. Il perito estimatore ha reperito presso il Municipio 8 del Comune di Milano n. 2 progetti a suo tempo presentati presso il consiglio di Zona 6 e relativi a: - Fusione di 2 unità – di cui al prot. 1692 del 13/07/1990 - P.G.232367.400 del 16 luglio 1990; - Nuovo progetto per fusione di 2 unità e formazione servizio igienico – di cui al prot. 2154 del 8/10/1990 - P.G.293425.400 del 9 ottobre 1990. Per quanto attiene alla conformità edilizia, al sopralluogo il negozio è risultato non precisamente conforme al progetto dell'ottobre 1990; leggermente inferiori le dimensioni del wc (m. 160 anziché 1,80) e maggiori in profondità quelle dell'antibagno (anche se non quotate a progetto); rivolta verso l'interno (ad allargamento del bagno per m. 0,38 x 1,00) la nicchia prevista a chiusura della porta di originario accesso al negozio dal vano scala comune, a "recupero" di superficie in larghezza (la larghezza del bagno, ove non è presente la nicchia, al netto delle piastrelle è di m. 1,15 anziché 1,20). Presente un divisorio d'arredo a suddivisione del vano di ingresso dotato di n. 2 vetrine. Non è pertanto possibile dichiararne la conformità edilizia. Dati gli spazi ridotti destinati al servizio igienico, si prevede la necessaria esecuzione di opere di adeguamento al progetto, con un costo valutato a forfait per € 2.000,00. Per quanto attiene, inoltre, alla conformità catastale, al sopralluogo il negozio e i vani cantina (pur se mal rappresentati) sono risultati (considerando la ridotta scala di rappresentazione) complessivamente conformi alle planimetrie presenti in banca dati. Si ritiene opportuno comunque far redigere nuova planimetria catastale a miglior identificazione da parte di un tecnico abilitato (onere a cura e spese dell'aggiudicatario); in occasione della redazione della nuova pratica "docfa" si potranno così verificare e correggere i dati catastali relativi all'attribuzione della superficie di "consistenza" e di quella "catastale", attualmente "non coordinate" l'una all'altra (nonché correggere le coerenze del negozio). Il tutto per un importo professionale di € 1.000,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, gli aggiudicatari potranno 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.

9) **Stato occupativo:** l'immobile è stato rilasciato dal conduttore che ne occupava una porzione ed è nella disponibilità del custode. Eventuali beni mobili abbandonati dalla proprietà esecutata o da precedenti conduttori dovranno essere smaltiti dall'aggiudicatario.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO 1**

In Comune di **Milano, Via Cenisio n. 36:**

- negozio posto al piano terreno composto da quattro vani, dei quali uno doppio, con tre vetrine su strada e servizio igienico cieco, oltre due vani di cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **220**, particella **278**, subalterno **501**, Via Cenisio n. 36, piano S1-T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 78 mq., superficie catastale totale 149 mq., rendita Euro 2.666,78.

Coerenze da nord, in senso orario:

- negozio: via Gran San Bernardo, proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi;
- prima cantina: via Gran San Bernardo, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi;
- seconda cantina: via Gran San Bernardo, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

Con ogni accessorio e pertinenza e con la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali.

Osservazioni: la planimetria catastale rappresenta il negozio in maniera confusa in quanto sembra inglobare il vano scala condominiale e un bagno comune. Probabilmente a causa di questa imprecisione, nei dati di classamento risulta una superficie catastale totale di mq. 149, che non corrisponde al dato reale. L'aggiudicatario dovrà pertanto presentare una nuova planimetria catastale per migliore identificazione anche delle cantine, che dovranno essere accatastate separatamente, come da normativa vigente.

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 sulla vendita e per 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.trovoaste.it,
www.trovocasa.corriere.it, www.legalmente.net, www.entitribunali.it,
www.aste.immobiliare.it, www.vendiepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti www.repubblica.it e www.avvisinotarili.notariato.it.

Milano, 22 maggio 2023

Avv. Andrea ZOPPI