

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge
Via Alessandro Paoli n. 2
20124 - MILANO
Tel. 026691682 - Fax 0256561761
Email: avv.sorge@gmail.com
PEC: manuela.sorge@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 648/2023
Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott.ssa Marianna Galioto

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
PER IL GIORNO 5 MARZO 2025 ORE 13.30**

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del Presidente Dott.ssa Marianna Galioto del 29/10/2024;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che in data **5 marzo 2025 alle ore 13:30**, esclusivamente da remoto, si darà inizio alle **operazioni di vendita telematica senza incanto in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche designato **“GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL”** e tramite il sito web dedicato **<https://www.gobidreal.it>**, dell'immobile pignorato – di seguito descritto–

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nel Comune di **Arese (MI), Piazza Dello Sport n. 1**, piena proprietà del seguente lotto:

- **Villetta a schiera**, posta al piano T/1/2/S1, composta al piano seminterrato da tre locali (ripostiglio, lavanderia, caldaia) al piano terra da un locale oltre servizi (ingresso/ soggiorno/pranzo, cucina, bagno 1), al piano primo da tre locali oltre servizi (camera 1, camera 2, camera 3, ripostiglio, bagno 2)1 balcone, al piano sottotetto da un locale (ripostiglio) 1 balcone, collegati da una scala interna, più un giardino di proprietà.

Si precisa che il piano sottotetto, da titolo edilizio abilitativo, è senza permanenza di persone, ma attualmente è adibito, abusivamente, a locale “svago/palestra” e la superficie dei locali, inoltre, è maggiore di quella concessa dal titolo edilizio abilitativo, mentre il piano S1 nella visura catastale non è indicato, mentre è presente sulla scheda catastale.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Arese al foglio **3**, particella **1274**, subalterno **1**, Piazza Dello Sport n. 1, Piani T/1/2, zona censuaria 2, Categoria **A/7**, classe 5, consistenza 9,5 vani, sup. catastale 155 mq, rendita catastale **Euro 1.202,05=**.

- **Autorimessa**, posta al piano S1, composta un locale autorimessa più due locali ripostiglio (il ripostiglio è stato diviso abusivamente in due locali con un tavolato in forati con porta in ferro), collegata al piano terra da una scala interna, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Arese al foglio **3**, particella **1274**, subalterno **2**, Piazza Dello Sport n. 1, Piano S1, cat. **C/6**, classe 6, consistenza 48 mq, sup. catastale 53 mq, rendita catastale **Euro 163,61=**.

Coerenze:

- **Del villino:** NORD mapp. 1272, SUD mapp. 56, EST mapp. 1265, OVEST foglio 3 - altra proprietà.

- **Del Box:** NORD sub 1, SUD giardino, EST corsello box, OVEST giardino.

* * *

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE ESTERNE:

Il complesso di villette a schiera di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con concessione edilizia iniziale n. 26/90 – pratica 15959 emessa in data 25/06/1990; successiva variante n. 78/79 - pratica n. 25634, emessa in data 08/11/1991 – pratica n. 22154, emessa in data 11/09/1992; abitabilità n. 13/94 in data 26/10/1994.

La facciata della villetta è in intonaco, i serramenti sono in legno con persiane in legno, i balconi hanno parapetto e muratura.

L'ingresso alla villetta avviene da Piazza dello Sport, 1 attraverso un cancello pedonale in ferro ed uno carraio che portano al giardino/cortile interno e da qui tramite una stradina si arriva al complesso di villette a schiera dove è situata l'unità oggetto di pignoramento – villetta + cantina.

Attraverso il cancello carraio su Piazza dello Sport si arriva al piano interrato box, dove è situata la seconda unità oggetto di pignoramento – box, collegata anche internamente alla villetta.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone blindato;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

* * *

CONFORMITA' CATASTALE:

- **VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio 3, particella 1274, SUB 1:**

Si riporta quanto accertato dall'esperto nominato e dichiarato a pag. 13/14 della perizia "Al sopralluogo l'unità **non risultava conforme alla scheda catastale** depositata in data 19.12.1991 Per quanto riguarda il piano sottotetto, poiché attualmente il piano sottotetto ha una superficie maggiore e, di conseguenza, i tavolati non corrispondono a quanto evidenziato in scheda catastale.

Le difformità consistono in: conformazione pianta sottotetto maggiore di quanto evidenziato in scheda catastale.

Sono regolarizzabili mediante:

Docfa per ampliamento e diversa distribuzione di spazi interni;

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento piano sottotetto

Inoltre bisognerà fare istanza per inserire il piano interrato in visura;

Costi stimati: € 1.500,00.

- **BOX PIANO S1- foglio 3, particella 1274, SUB 2:**

Al sopralluogo il box **non risultava conforme alla scheda catastale** depositata in data 19.12.1991, in quanto il primo ripostiglio che comunica con il box è stato diviso in due locali con un tavolato con porta.

Le difformità consistono in: diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono regolarizzabili mediante:

Docfa per diversa distribuzione di spazi interni;

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni;

Costi stimati: € 1.500,00".

* * *

VERIFICA URBANISTICA

Si riporta quanto accertato dall'esperto nominato e dichiarato a pag. 10/11 della perizia "Il complesso di villette a schiera di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato costruito con concessione edilizia iniziale n. 26/90 – pratica 15959 emessa in data 25/06/1990, successiva variante n. 78/79 - pratica n. 25634, emessa in data 08/11/1991 – pratica n. 22154, emessa in data 11/09/1992, abitabilità n. 13/94 in data 26/10/1994.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Arese in zona prevalentemente residenziale – edifici esistenti: ambiti della Città Consolidata residenziale.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, destinazione non ammessa produttivo.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non vincolato;

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Arese:

- concessione edilizia iniziale n. 26/90 – pratica 15959 emessa in data 25/06/1990 per la costruzione di due fabbricati con 14 villette a schiera;
- successiva variante n. 78/79 - pratica n. 25634, emessa in data 08/11/1991 – pratica n. 22154, emessa in data 11/09/1992;
- abitabilità n. 13/94 IN DATA 26/10/1994”.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA DEL VILLINO E DELL'AUTORIMESSA

- VILLINO PIANO S1/ T/1/2 – foglio 3, particella 1274, SUB 1

Si riporta quanto accertato dall'esperto nominato e dichiarato a pag. 11/12/13 della perizia “al sopralluogo l'unità, per quanto riguarda il piano sottotetto, **non risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia**, variante n. 78/79 - pratica n. 25634 del 08.11.1991 per quanto segue:

- il piano sottotetto non abitabile ha una superficie maggiore rispetto a quanto concesso e la larghezza totale coincide con quella del piano primo e del piano terra pari a cm 695, mentre nella concessione la larghezza era pari a cm 403, il che determina un aumento di superficie.

A seguito di richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Arese, gli abusi potrebbero essere sanabili, mediante: presentazione di “una SCIA alternativa in sanatoria (oppure un PDC) per sistemare la situazione, rapportando lo stato assentito dalla pratica originaria e quello rilevato ad oggi.

Tuttavia in fase preliminare si potrebbe verificare uno dei seguenti casi:

- la verifica di cui all'art. 34-bis del dpr 380/2001 circa le tolleranze costruttive e nel caso l'intervento non costituirebbe violazione edilizia; (Art. 34-bis (Tolleranze costruttive);

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo).

Condizione non verificata poiché' superiore al 2% delle misure previste dalla concessione.

- in alternativa l'intervento potrebbe rientrare nell'art. 17 comma 3 lettera b del dpr 380/2001 "il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari"; (Art. 17 (L) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione 3. Il contributo di costruzione non e' dovuto: b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;)

Condizione non verificata poiché' superiore al 20% .

Poi si dovrà procedere come di consueto, verificando il rispetto alla normativa vigente in merito ai requisiti edilizi, urbanistici e igienico sanitari e corrispondendo il contributo (se dovuto e in misura doppia) e/o l'oblazione.”

Per quanto riguarda la determinazione del costo dovuto per la sanatoria il funzionario del Comune di Arese ha risposto quanto segue: “Non mi è possibile indicarle una cifra per la sanatoria, ma può stimarlo calcolandolo sulla base del vigente regolamento dei contributi (che può reperire sul nostro sito – art. 19.1 criteri di calcolo del contributo sul costo di costruzione relativo agli edifici residenziali a.2 ristrutturazioni.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, il contributo sul costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuati dal progetto presentato sulla base del Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia in vigore; a detto costo verranno applicate le percentuali della tabella A ”-edifici esistenti -del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell’edificio oggetto di intervento determinata compilando le tabelle del D.M. stesso.

Il soggetto che promuove l’intervento può chiedere che il contributo sul costo di costruzione sia riferito alla volumetria reale interessata dall’intervento, entro e fuori terra, compresa tra il piano di calpestio e l’estradosso della soletta sovrastante in caso di soffitto piano e tra il piano di calpestio e l’estradosso della copertura inclinata in caso di soffitto non piano; detto volume reale dovrà essere moltiplicato per il costo di costruzione unitario parametrico, di cui alla tabella sotto riportata - Costo base di ristrutturazione per edificio residenziale - €. 294,00 al mc - Al costo di costruzione così determinato si applicheranno le percentuali della tabella A edifici esistenti -del D.M. 10/5/1977, in relazione alla classe dell’edificio oggetto di intervento determinata compilando le tabelle del D.M. stesso.) e del DM 801 del 10.05.1977”

Come indicato dal tecnico del Comune di Arese, gli abusi ad oggi potrebbero essere sanabili con una pratica edilizia SCIA alternativa in sanatoria oppure un permesso di costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: aumento di superficie al piano sottotetto, diversa distribuzione spazi interni per il ripostiglio al piano interrato.

Applicando il D.M. Lavori Pubblici n.801 del 10/05/1977, sempre come indicato dal tecnico del Comune, alle superfici dello stato di progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 26/90 e successive varianti e alle superfici dello stato attuale rilevato si ha quanto segue.

CONCESSIONE EDILIZIA 26/90:

SUPERFICI:

- PT+P1 = 97,46 MQ

- BALCONI = 13,64 MQ

- CANTINE, ECC = 34,49 MQ

- P. SOTTOTETTO = 11,50 MQ

- BOX = 40,56 MQ

Costo di costruzione dell'edificio $((Sc + St) \times C)$ €. 60,762,00

Contributo di concessione €. 3.645,72

Stato Rilevato:

SUPERFICI:

- PT+P1 = 98,17 MQ

- BALCONI = 13,64 MQ

- CANTINE, ECC = 34,43 MQ

- P. SOTTOTETTO = 30,61 MQ

BOX = 40,00 MQ

Costo di costruzione dell'edificio $((Sc + St) \times C)$ €. 65.832,00

Contributo di concessione €. 3.949,92

Dato quanto sopra gli oneri da corrispondere potrebbero ammontare a:

€. 3949,92-€. 3.645,72 = €. 304,20 x 2 = €. 608,40 (contributo in misura doppia); a questi si deve aggiungere l'oblazione che va da €. 512,00 A €. 5.000,00 (a discrezione del comune).

Cautelativamente si tiene conto del valore più alto di oblazione pari a €, 5.000,00. SCIA alternativa in sanatoria o pdc in sanatoria : € 5.608,40 (contributo concessione + oblazione); Onorario Professionista: €. 2.500,00 Costi stimati: €. 8.108,00 **NOTA BENE:** i costi stimati sono puramente indicativi, poiché al momento della presentazione della richiesta di SANATORIA, bisognerà verificare la fattibilità rispetto alla normativa che sarà in vigore, verificare l'importo del contributo di concessione e attendere dal Comune la comunicazione del calcolo definitivo di quanto corrispondere, compreso l'importo dell'oblazione (come già anticipato via mail dal tecnico comunale).

- **BOX PIANO S1- foglio 3, particella 1274, SUB 2:**

Al sopralluogo **l'unità non risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata**, in quanto il primo ripostiglio che comunica con il box è stato diviso in due locali con un tavolato con porta.

Gli abusi potrebbero essere sanabili, per quanto riguarda la costruzione del tavolato interno, all'interno della pratica edilizia di SCIA alternativa in sanatoria o pdc in sanatoria descritta per il piano sottotetto.

Costi stimati: compresi in quelli elencati per la pratica sopra descritta per il corpo A”.

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch.

Isabella Tangari del 5 agosto 2024 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e che può essere consultata unitamente

all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, rilievo fotografico, visura catastale e estratto di mappa sui seguenti siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubbliche notarili.notariato.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; nonché per estratto sui Quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

* * *

PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaella Caputo di MILANO in data 05.06.2012, rep nn. 28731/18881, trascritto a Milano 2 in data 12/06/2012 ai nn. 59662/40521 e atto di compravendita a rogito del Notaio Massimo Mezzanotte di Milano in data 19.12.1991 rep nn. 90698/7543 trascritto a Milano 2 in data 08/01/1992 ai nn. 2426/ 1923, dal 19.12.1991 al 05.06.2012.

* * *

STATO OCCUPATIVO DEL BENE

I beni sono attualmente occupati dal debitore esecutato: il compendio immobiliare, quindi, è giuridicamente libero.

* * *

L'esperimento di vendita senza incanto in modalità asincrona avrà luogo con la convocazione degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute, alle seguenti

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.
2. Il prezzo base è di **€. 498.000,00= (euro quattrocentonovantotto/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 373.500,00= (euro trecentosettantatremilacinquecento/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 5.000,00= (euro cinquemila/00)**;

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura non inferiore al **10% (dieci per cento)** del prezzo proposto e **dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente intestato a: "PROC.ESEC.IMM.RGE 648/2023", avente il seguente codice IBAN: **IT27V0569601613000016058X46**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente entro il termine di scadenza del deposito dell'offerta e in modo che l'accredito sia visibile sul conto della procedura per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

3. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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.

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.

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 vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, 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 d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

4. Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide **le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

5. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

6. 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

7. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (e quindi **entro e non oltre le ore 13.00 del 4 marzo 2025**) dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

8. 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.

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:

- a)** i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale e dell’eventuale della partita IVA;
- b)** l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c)** l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e)** la descrizione del bene;
- f)** l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- g)** la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- h)** 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, se sarà indicato un termine inferiore, il termine sarà automaticamente di 120 giorni);
- i)** l’importo versato a titolo di cauzione;
- l)** la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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);
- m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

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.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla procedura come indicato nell'avviso di vendita, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

b) copia del documento d'identità e del 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 (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.

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 di autorizzazione;

d) 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;

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 d'identità;

f) 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 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 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.

9. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

10. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita (e quindi il 4 marzo 2025 alle ore 13:30).

* * *

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

11. Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del 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.

12. 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.

13. Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

14. 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.

15. 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.

16. 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 il delegato ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova asta, motivando sul punto, e sempre che non 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.;

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.

- 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.

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.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo, né nel mese di agosto.

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.

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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €.
5.000,00= (Euro cinquemila/00);**

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.

17. 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 all'aggiudicazione 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.

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.

18. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico**, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa 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 (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). L'aggiudicatario, dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, 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 dalla legge.

19. 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.

20. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

21. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

* * *

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si ribadisce che gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa

applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o restituzione 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 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.

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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal sottoscritto professionista delegato all'avvenuta aggiudicazione.

* * *

SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA ALL'IMMOBILE

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili. **Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche** con l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, 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 d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

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

* * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: **avv.sorge@gmail.com** – telefono **348.6924552 – 02.6691682**.

Milano, li 3 dicembre 2024.

Il professionista delegato
Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge