

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo**  
**Procedura esecutiva n. 1473 / 2021 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA "ASINCRONA"**  
[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]

Il sottoscritto avv. Giovanni Antonio Santoro, del Foro di Milano e con domicilio eletto -ai fini di tutti gli atti della presente procedura esecutiva immobiliare- presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, tel. 02/55192111, professionista delegato alla vendita e referente della presente procedura esecutiva -vista l'ordinanza di delega con la quale il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che *"la vendita abbia luogo con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura"*;

- vista la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la nomina da parte del Giudice dell'esecuzione, quale gestore della vendita telematica, di **EDICOM SERVIZI SRL**, che opererà con il proprio portale <https://www.doauction.it>;

**AVVISA**

che il giorno **30 APRILE 2024**

- alle ore 14,30 per il **LOTTO 1** (appartamento con annessa cantina sub 21 e box sub 64);
- alle ore 15,00 per il **LOTTO 2** (appartamento con annessa cantina sub 25 e box sub 65);
- alle ore 15,30 per il **LOTTO 3** (appartamento con annessa cantina sub 32 e box sub 57);
- alle ore 16,00 per il **LOTTI 4+5** (appartamento con annessa cantina sub 41 e box sub 49; magazzino sub 45).

**SI PRECISA CHE IL BENE COSTITUENTE IL LOTTO 6 È STATO GIÀ ALIENATO**

tramite il portale <https://www.doauction.it> si procederà all'esame delle offerte ed alle operazioni di **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona**, dei seguenti immobili pignorati:

**LOTTO 1 (composto da appartamento con annessa cantina sub 21 e autorimessa sub 64)**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (catastalmente n. 4/B): intera piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto composto attualmente da un unico locale (non essendo stati realizzati i muri divisorii interni) oltre due bagni, con annessa cantina e autorimessa al piano interrato.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio 1, particella 441, subalterno 21, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 80 mq, escluse aree scoperte 80 mq, rendita **Euro 253,06** piano 3-S1 (l'appartamento e la cantina);

- foglio 1, particella 441, subalterno 64, categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 99,16, piano S1 (l'autorimessa).

Coerenze, da nord in senso orario:

dell'appartamento: per tre lati vuoto su altra unità immobiliare, per tre lati altra unità immobiliare, vano scale per due lati; della cantina: altra unità immobiliare, terrapieno, per due lati altre unità immobiliari; dell'autorimessa: terrapieno, altra unità immobiliare, corsello comune, vano scale e altre unità immobiliari.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che al sopralluogo: "l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia n.92/2006 in quanto non erano state realizzate le murature interne previste ad eccezione di quelle di delimitazione dei bagni. Sono sanabili mediante: realizzazione delle pareti previste nell'ultima pratica edilizia. Costi stimati: € 3.000,00 a discrezione dell'impresa e del professionista. La cantina si presentava conforme a quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006. Il box autorimessa si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006 infatti non presenta alcuna risega adiacente l'ingresso. Sono sanabili mediante: presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso. Costi stimati: € 2.000,00 comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista." **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE** I beni pignorati risultano attualmente liberi.

### **LOTTO 2 (composto da appartamento con annessa cantina sub 25 e autorimessa sub 65)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (catastalmente n. 4/B): intera piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto composto attualmente da un unico locale (non essendo stati realizzati i muri divisorii interni) oltre due bagni, con annessa cantina e autorimessa al piano interrato.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio 1, particella 441, subalterno 25, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 79 mq, escluse aree scoperte 79 mq, rendita Euro 253,06 piano 3-S1 (l'appartamento e la cantina);

- foglio 1, particella 441, subalterno 65, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale 30 mq, rendita Euro 83,67, piano S1 (l'autorimessa).

Coerenze, da nord in senso orario:

dell'appartamento: altra unità immobiliare, vuoto su altra unità immobiliare, vano scale, per tre lati altra unità immobiliare, vuoto su corsello; della cantina: per tre lati altra unità immobiliare, corridoio comune; dell'autorimessa: per due lati terrapieno, corsello comune, altra unità immobiliare.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che al sopralluogo: "l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia n.92/2006 in quanto non erano state realizzate le murature interne previste ad eccezione di quelle di delimitazione dei bagni. Sono sanabili mediante: realizzazione delle pareti previste nell'ultima pratica edilizia. Costi stimati: € 3.000,00 a discrezione dell'impresa e del professionista. La cantina e il box autorimessa si presentavano conformi a quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006." **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE** I beni pignorati risultano attualmente liberi.

### **LOTTO 3 (composto da appartamento con annessa cantina sub 32 e autorimessa sub 57)**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (catastalmente n. 4/B): intera piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto composto attualmente da un unico locale (non essendo stati realizzati i muri divisorii interni) oltre due bagni, con annessa cantina e autorimessa al piano interrato.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio 1, particella 441, subalterno 32, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 76 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita Euro 227,76 piano 3-S1 (l'appartamento e la cantina);

- foglio 1, particella 441, subalterno 57, categoria C/6, classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 80,57, piano S1 (l'autorimessa).

Coerenze, da nord in senso orario:

dell'appartamento: altra unità immobiliare, per 2 lati vano scale, vuoto su altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vuoto su corsello; della cantina: per 2 lati vano scale, per 2 lati altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare; dell'autorimessa: corsello aperto, corridoio cantine, altre unità immobiliari, terrapieno, altra unità immobiliare.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito rileva che al sopralluogo: *“l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia n.92/2006 in quanto non erano state realizzate le murature interne previste ad eccezione di quelle di delimitazione dei bagni. Sono sanabili mediante: realizzazione delle pareti previste nell'ultima pratica edilizia. Costi stimati: € 3.000,00 a discrezione dell'impresa e del professionista. La cantina e il box autorimessa si presentavano conformi a quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006.”* **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE** I beni pignorati risultano attualmente liberi da persone.

#### **LOTTO 4 (composto da appartamento con annessa cantina sub 41 e autorimessa sub 49)**

##### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (catastalmente n. 4/B): intera piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto composto attualmente da un unico locale (non essendo stati realizzati i muri divisorii interni) oltre un bagno, con annessa cantina e autorimessa al piano interrato.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio 1, particella 441, subalterno 32, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq, escluse aree scoperte 52 mq, rendita Euro 126,53 piano 3-S1 (l'appartamento e la cantina);

- foglio 1, particella 441, subalterno 49, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 46,48, piano S1 (l'autorimessa).

Coerenze, da nord in senso orario:

dell'appartamento: altra unità immobiliare, vano scale, vuoto su altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, vuoto su corsello; della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare; dell'autorimessa: per 3 lati altre unità immobiliari, corsello aperto.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito precisa che al sopralluogo: *“l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia n.92/2006 in quanto non erano state realizzate le murature interne previste ad eccezione di quelle di delimitazione dei bagni. Sono sanabili mediante: realizzazione delle pareti previste nell'ultima pratica edilizia. Costi stimati: € 3.000,00 a discrezione dell'impresa e del professionista. La cantina e il box autorimessa si presentavano conformi a quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006.”* **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE** I beni pignorati risultano attualmente liberi da persone.

#### **LOTTO 5 (composto da magazzino/locale deposito sub 45)**

##### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Pozzo d'Adda (MI) – Via Unione Europea n.4/A (catastalmente n. 4/B): intera piena proprietà di magazzino/deposito posto al piano interrato.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio 1, particella 441, subalterno 45, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq, rendita Euro 40,28, piano S1.

Coerenze, da nord in senso orario del magazzino: altra unità immobiliare, per 3 lati corridoio cantine, corsello aperto, altra unità immobiliare.

**SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA:** Il perito precisa che: *“al sopralluogo il magazzino si*

presentava difforme da quanto licenziato con la pratica edilizia di n.92/2006. Sono sanabili mediante: presentazione di idoneo titolo edilizio atto a sanare l'abuso. Costi stimati: € 2.000,00 comprensivi di sanzione di € 1.000,00 e a discrezione del professionista" **Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.**

**STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE** Il bene pignorato risulta attualmente libero da persone ma non da cose.

\* \* \*

#### AVVERTENZA VALIDA PER TUTTI I LOTTI

Con i riferimenti agli immobili oggetto di riferimento è stata stipulata tra il Comune di Pozzo D'Adda e la Società debitrice con atto stipulato in data 27/01/2006 una convenzione edilizia di cui qui si riportano per completezza gli articoli più significativi peraltro richiamati anche nelle relazioni di stima relative a ciascun lotto:

**Articolo 10** *Gli alloggi, i boxes ed i posti auto assegnati dalla Società ..... non possono essere alienati a nessun titolo né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, ad eccezione di quanto previsto dal successivo comma, per un periodo di cinque anni dalla data di prima cessione, il termine di cinque anni decorre dalla data di effettiva consegna degli alloggi agli acquirenti, risultante da apposito verbale, anche in assenza del rogito notarile. Su richiesta motivata comprovata dagli acquirenti, il Comune potrà concedere deroghe a tali divieti; la stessa facoltà è ammessa per il subentrante. Trascorsi i cinque anni di cui al primo comma, o il minor tempo nei casi di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dal successivo articolo 11 ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: -al prezzo di prima assegnazione sarà raggiunta la quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili Istat del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati: tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la seguente tabella:-0 a 10 anni 0%; da 11 a 20 anni lo 0,5% annuo fino al raggiungimento del 5%; da 21 a 30 anni l'1% annuo fino ad un massimo del 15% (comprensivo dell'incremento relativo al precedente decennio. In caso di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo. La società si impegna a inserire in tutti gli atti di cessione delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, il richiamo espresso alla presente convenzione nonché in particolare le cause limitative dell'uso e godimento previste dal presente articolo. Nel caso di trasferimenti successivi alla prima cessione, le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli acquirenti della società immobiliare o dei loro aventi causa. **Articolo 11** gli alloggi, i boxes e i posti auto che la società realizzerà sull'area cedute in proprietà potranno essere ceduti in proprietà a persone aventi i seguenti requisiti: a) avere la cittadinanza di uno Stato appartenente all'unione europea oppure, in caso di cittadinanza di altro Stato, essere residenti in Italia ed avere un'attività lavorativa stabile; b) avere la residenza, o in alternativa, svolgere abituale attività lavorativa nel Comune Di Pozzo D'Adda od in uno dei comuni della provincia di Milano o comunque confinanti; c) non essere proprietari essi stessi o il coniuge non legalmente separato e/o il convivente di altra abitazione idonea ai bisogni del proprio nucleo familiare nel comune di Pozzo d'Adda;-a tal fine è da considerarsi idoneo l'alloggio che sia rispondente alle norme igienico-sanitarie e sia composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizi, ingresso e disimpegno), pari a quello dei componenti il nucleo familiare; è comunque idoneo l'alloggio composto da 5 o più vani, ferma restando la rispondenza alle norme igienico-sanitarie;d) non aver ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di altro alloggio costruito su aree di piano di zona in altro Comune della provincia di Milano ceduta in proprietà; e) aver ceduto l'alloggio già acquisito in precedenza in proprietà o con patto di futura vendita e realizzato su area di piano di zona in altro Comune della provincia di Milano concessa in diritto di superficie; al fine della verifica dei requisiti dovrà essere presentata dall'interessato al momento della nuova assegnazione, impegnativa alla vendita dell'alloggio precedentemente acquistato e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito; nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'assegnatario abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato-in qualunque forma concessi- dallo Stato o altro ente pubblico, non potrà in alcun modo beneficiare di altri contributi o finanziamenti agevolati pubblici; f) fruire di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo e con l'abbattimento legislativamente previsto per accedere all'edilizia agevolata per ogni figlio a carico. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti il nucleo stesso; per quanto attiene la composizione del nucleo familiare, nonché il metodo di calcolo del reddito annuo complessivo, si rimanda alle vigenti disposizioni per l'accesso all'edilizia agevolata deliberate dalla Regione Lombardia Possono essere acquirenti degli alloggi realizzandi dalla società..... anche le categorie di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un nuovo nucleo familiare ed abbiano i*

requisiti di cui alle lettere a-b-c-d-e-f.: persone singole, purché maggiorenni; soggetti comunque conviventi; nubendi. È vietata l'assegnazione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni altro membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma. *Nel caso in cui gli assegnatari siano nubendi e/o futuri conviventi il requisito di cui alla lettera b) sarà verificato per uno solo dei componenti del nuovo nucleo familiare. Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d) e), f), dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza. La società si impegna a fornire al Comune nel momento in cui verranno da essa concretamente individuati i soci che beneficeranno dell'assegnazione dei singoli alloggi, boxes e posti auto i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 90 giorni dal ricevimento dei documenti stessi. **Articolo 12** gli alloggi e relative pertinenze realizzandi dalla società .....potranno essere locati dall'assegnatario, per gravi e motivate ragioni soggettive che ne impediscano l'uso diretto, anche nel primo quinquennio dalla data di prima assegnazione, previa specifica autorizzazione da richiedere al Comune. Gli alloggi potranno essere locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 11 ad un canone annuo non superiore al 4,5% del prezzo di assegnazione dell'alloggio stesso rivalutato secondo i meccanismi previsti dall'articolo 10. Tale canone sarà oggetto di rivalutazione biennale in base alle variazioni dell'indice nazionale Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente. È consentito altresì la donazione nonché la cessione dell'usufrutto degli alloggi, nei termini e con le modalità legislativamente previsti, sempre che i soggetti fruitori dell'alloggio siano in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 11. **Articolo 13** I presupposti dei precedenti articoli 8,9, 10, 11 della presente convenzione, riferibili ai requisiti soggettivi degli assegnatari e alle caratteristiche dimensionali degli alloggi si applicheranno negli immobili che fruiscano di contributi o finanziamenti pubblici. **Articolo 14** La validità dei contenuti della presente convenzione è fissato in 30 anni a partire dalla data di stipulazione del presente atto, in ottemperanza ai dettami della lettera e) del comma 63 dell'articolo 3 della legge 23.12.1996 numero 662.*

\*\*\*\*\*

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita degli immobili avrà luogo in n. 5 (cinque) lotti con la precisazione che i suindicati lotti 4 e 5 saranno oggetto di una unica vendita come se costituissero un solo lotto.
- 2) I prezzi base, le offerte minime e i rilanci minimi sono di seguito indicati:

#### **Lotto 1 (composto da appartamento con annessa cantina sub 21 e box sub 64)**

Prezzo base: Euro 91.200,00 (novantunomiladuecento /00)  
Offerta minima: Euro 68.400,00 (sessantottomilaquattrocento /00)  
Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

#### **Lotto 2 (composto da appartamento con annessa cantina sub 25 e autorimessa sub.65)**

Prezzo base: Euro 90.000,00 (novantamila/00)  
Offerta minima: Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)  
Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

#### **Lotto 3 (composto da appartamento con annessa cantina sub 32 e autorimessa sub 57)**

Prezzo base: Euro 88.800,00 (ottantottomilaottocento/00)  
Offerta minima: Euro 66.600,00 (sessantaseimilaseicento/00)  
Rilancio minimo: Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).

#### **Lotto 4 (composto da appartamento con annessa cantina sub 41 e autorimessa sub 49) + Lotto 5 (composto da un magazzino/deposito sub 45)**

Prezzo base: Euro 70.400,00 (settantamilaquattrocento/00)  
Offerta minima: Euro 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/00)  
Rilancio minimo: Euro 1.300,00 (milletrecento/00).

- 3) Il **Gestore della vendita senza incanto**, in modalità telematica asincrona, è **EDICOM SERVIZI SRL**, che opererà con il proprio portale <https://www.doauction.it>.
- 4) Il **Referente della procedura** è il **Professionista Delegato Avv. Giovanni Antonio Santoro**.

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

5) **Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.**

6) 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.

7) 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 art. 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.

8) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 32/2015:

- a. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o 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 sottoscritto professionista delegato;
- g. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h. il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- 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 nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- 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 previste;
- o. Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alle operazioni di vendita.

9) Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice, 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.

10) Il bonifico per il versamento della cauzione di cui alla predetta lett. l) dovrà essere effettuato sul conto corrente della procedura così intestato: **"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 1473/2021 RGE "** - **codice Iban: IT 79 T 03440 01605 000 000 439400, BIC (Bank Identifier Code): BDBDIT22, aperto presso il Banco Di Desio Filiale Di Milano - Indipendenza**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione e **dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

**L'offerente dovrà avere cura di indicare sia nell'offerta che nel bonifico lo stesso numero del lotto per il quale intende partecipare alla vendita.**

**La mancata indicazione del numero del lotto o comunque l'impossibilità di ricondurre l'offerta e/o la cauzione ad un lotto specifico potrà causare l'esclusione della stessa domanda per indeterminatezza.**

11) All'offerta dovranno essere allegati:

a. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento **con specifica indicazione del numero di lotto prescelto**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione (da cui risulti il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);

b. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente ed 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 un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d. se il soggetto 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, **per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, in favore del soggetto che effettua l'offerta e copia dei loro documenti di 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.

12) 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.

13) 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).

14) 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 come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura 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.

15) Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso di vendita.

## SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

16) 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.

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.

17) 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.

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

19) L'offerta è irrevocabile per 120 giorni e, pertanto, si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

20) 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.

21) **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 prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

22) **In caso di pluralità di offerte:** si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide: il delegato inviterà gli offerenti ad una 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.

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.

23) 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.

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.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

24) Le unità immobiliari sono poste in vendita nella consistenza indicata nella perizia e nella integrazione redatta dall'esperto 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 all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni -eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario-).

25) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c..

26) 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 del bene.

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

28) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le imposte, le tasse ed i compensi relativi alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva.

### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEL FONDO SPESE DI TRASFERIMENTO**

29) L'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 (centoventi) giorni** dalla aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale dei termini e non prorogabile) direttamente al delegato il saldo prezzo, nonché le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto ed alle norme in vigore, sul seguente conto corrente della procedura:

**"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 1473/2021 RGE " - codice Iban: IT 79 T 03440 01605 000 000 439400, BIC (Bank Identifier Code): BDBDIT22, aperto presso il Banco Di Desio Filiale Di Milano - Indipendenza.**

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo

complessivo necessario al trasferimento del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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

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 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.

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 al fine 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.

30) Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà € 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00).

31) Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo delle spese verrà chiesto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

#### ***SPESE CONDOMINIALI - art.63 disp.att. c.c..***

32) L'aggiudicatario è 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 DEGLI IMMOBILI***

33) Il **Custode giudiziario** degli immobili pignorati è l'**Avv. Giovanni Antonio Santoro** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita degli stessi gli interessati all'acquisto.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate, **con congruo anticipo rispetto alla data della vendita**, 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) 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.

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.

## **PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA**

35) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, verranno eseguite le pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

\*\*\*

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di delega, nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione e successivi provvedimenti, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

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

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto avvocato, telefonando nell'orario dalle ore 11.00 alle ore 12.00 o dalle ore 15.00 alle ore 16.00 al n.02/55192111; la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando di EDICOM SERVIZI SRL ai seguenti recapiti:

Telefono +041 8622235

Il recapito telefonico sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Email Staff Tecnico [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com).

Il sottoscritto delegato, altresì,

### **INFORMA**

**che per partecipare alle aste giudiziarie 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.

Milano, 15 Febbraio 2024

Il Professionista Delegato  
avv. Giovanni Antonio Santoro

