

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. **Maurizio Giuseppe CIOCCA**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Giovanna Genna**

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net Spa**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Giovanna Genna**

\* \* \* \* \*

**1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**TELEMATICA**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

\* \* \* \* \*

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **155/2023 R.G.E.**

promossa da:

- **Guber Banca Spa;**

contro

- **Omissis.**

La sottoscritta Avv. Giovanna Genna, delegata 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 20 dicembre 2023, che ha disposto che la vendita avvenga con modalità telematica "asincrona" ex art. 2, primo comma, lettera h) del DM 32/2015;

- il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 28 giugno 2024 con il quale ha disposto che *"il professionista delegato, nell'avviso di vendita, dia adeguata evidenza del fatto che, con il presente provvedimento ex art. 618, c. 2, c.p.c., l'ordine di liberazione emesso in data 20.12.2023 è stato sospeso e che il prezzo base d'asta per il compendio pignorato è stato rideterminato in euro 370.000,00 (immobile come occupato)";*

- gli articoli 591 bis, 570 e 576 c.p.c., nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

considerato

il provvedimento del 20.12.2023 con il quale il giudice invita il professionista delegato a dare adeguata evidenza della variazione delle tabelle millesimali relative all'immobile pignorato; sul punto si segnala che all'assemblea straordinaria del 9.11.2023 il Condominio Buonarroti n. 5 ha approvato le nuove tabelle millesimali. Relativamente all'immobile pignorato i millesimi di proprietà sono passati da 22,10 a 21,76 mentre i millesimi della tabella ascensore sono variati da 24,98 a 24,42. Infine sono stati deliberati lavori straordinari per complessivi euro 120.355,50.

**AVVISA**

che il giorno **30 Ottobre 2024**, alle ore **15,00**, mediante **collegamento telematico al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, gestito da **Astalegale.net S.p.A.**, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**TELEMATICA**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA**

degli immobili pignorati - *infra* descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito

dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 370.000,00** (trecentosettantamila/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 29 Ottobre 2024, ore 13:00.**

Le offerte andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), come meglio indicato nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale e nelle sezioni “FAQ” e “TUTORIAL” ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita (<https://www.spazioaste.it>).

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](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 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’espresa indicazione e allegazione 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. 155/2023”);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene (da ricavare dall’avviso di vendita);
- l’indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato (ovvero “Avv. Giovanna Genna”);
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall’avviso di vendita);
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l’offerta sarà inammissibile);
- l’importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell’attestazione dell’avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o 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 "TRIBUNALE DI MILANO RGE 155/2023" avente IBAN: **IT59S0538701603000003850527** e SWIFT/BIC: **BPMOIT22 XXX**, per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto e con causale: "R.G.E. N. 155/2023 – VERSAMENTO CAUZIONE"; **il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta**; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, **l'offerente verrà escluso dalla gara.**

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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;

- 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;
- 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 ad Euro 277.500,00 (duecentosettantasettemilacinquecento/00).**

5) Il giorno **30 Ottobre 2024**, alle ore **15,00**, è fissata altresì la convocazione in modalità telematica delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche.

**Gli offerenti e le altre persone ammesse a partecipare alle operazioni di vendita partecipano alle stesse mediante connessione al sito [https:// www.spazioaste.it](https://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.

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

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

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

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento (rilanci) **nella misura minima di Euro 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 prorogata, se cadente di sabato o festivi, al primo giorno non festivo. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi luogo così alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.**

6) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato Avv. Giovanna Genna il prezzo di acquisto, 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), 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) l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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. Diego Emilio Fiore, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha dichiarato che: *“Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato costruito in forza di Nulla Osta del 6.02.1890 e successive varianti (...) Il fabbricato risultava conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico. (...) In data 13.07.2023 lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso atti all'Archivio Storico Civico del Castello Sforzesco – Biblioteca Trivulziana ed in data 17.07.2023 ha ritirato copia delle pratiche edilizie di seguito indicate:*

*“Nulla osta prot. n. 8106/590/1890 del 6.02.1890”.*

*“Concessione Edilizia in sanatoria n. 4534 dell'1.10.1996 – Atti 341799/132077/86”*

*A seguito di domanda di sanatoria presentata il 26.09.1986 il Comune di Milano*

rilasciava la C.E. in sanatoria per “cambio d’uso da residenza ad ufficio per una superficie paria mq 65,57” relativamente ad immobile sito in Via Buonarroti 5, piano 1° identificato al fg. 380, mapp. 492, sub. 96. Nella descrizione delle opere eseguite abusivamente si precisa che “nell’esecuzione delle opere autorizzate con la concessione edilizia n. 200 del 22.04.1982 si sono eseguite opere difformi dalla stessa nell’unità immobiliare al primo piano, trasformando l’unità ad uso ufficio mediante la formazione di un servizio e demolizione di un tavolato per l’accorpamento di due unità immobiliari in un’unica unità”. Da informazioni assunte dal responsabile del procedimento dell’Ufficio Condono Geom. OMISSIS, è emerso che la Concessione Edilizia in sanatoria non è stata ritirata dalla richiedente e non sono stati versati gli oneri relativi al Contributo di Costruzione (Urb. Primaria; Urb. Secondaria e Costo di costruzione) per un importo di Lire 2.493.000, pari ad Euro 1.287,53 che dovranno essere pagati dall’aggiudicatario per il rilascio/ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria.

“Concessione Edilizia n. 200 del 16.06.1982 – Atti 42459/27/82”.

Relativamente alla conformità edilizia ha dichiarato che: “Nel corso del sopralluogo sono state rilevate sostanziali difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. n. 4534 dell’1.10.1996; tali difformità riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione dei tavolati interni esistenti e realizzazione di nuove porzioni murarie al fine di creare nuovi locali con destinazioni funzionali diverse da quelle indicate nella planimetria della pratica edilizia. Risulta inoltre: - chiusura di uno dei due accessi all’unità immobiliare dal ballatoio esterno comune; - demolizione di porzione muraria al confine Nord-Est con l’adiacente unità immobiliare e realizzato un arco di collegamento tra le due, al fine di creare un’unica unità; - ampliamento di uno dei nuovi locali (attuale locale sterilizzazione) con l’annessione di una piccola porzione dell’adiacente subalterno. Per la regolarizzazione edilizia del bene è da prevedersi presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune. In merito alle opere edilizie per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene (eliminazione della fusione del sub. 96 con il subalterno adiacente), consistente nella chiusura dell’arco di collegamento con l’adiacente unità immobiliare e ripristino della porzione muraria posta a separazione tra la reception (attuale locale sterilizzazione) e l’adiacente subalterno, si stima un costo di circa Euro 1.500,00. Costo e oneri totali di regolazione edilizia stimati: Euro 4.000,00 circa. Quanto alla conformità catastale ha dichiarato che: “l’immobile è da considerarsi conforme da un punto di vista catastale, salvo le opere edilizie (...) sopra indicate.

L’esperto ha inoltre segnalato che: “**a seguito di sopralluogo effettuato in data 14.07.2023, si è rilevato che l’unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva (sub. 96) risulta internamente collegata all’adiacente subalterno (non sottoposto a pignoramento) a formare un’unica unità immobiliare attualmente destinata a studio medico dentistico**”.

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

9) Stato occupativo: in data 20.12.2023 è stato emesso ordine di liberazione, successivamente sospeso in forza di provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione in data 28.06.2024 che ha conseguentemente rideterminato il prezzo base d'asta del compendio pignoramento in euro 370.000,00 (immobile come occupato). L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione stipulato in data 30.04.2015 e registrato presso l'Agenza delle Entrate – Ufficio di Monza il 3 agosto 2020 al n. 4530 serie 3T, avente durata di anni sei a decorrere dal giorno 1.05.2015 al 30.04.2021, rinnovato tacitamente fino al 30.04.2027 per un corrispettivo annuo di € 10.400,00 oltre oneri accessori.

\* \* \* \* \*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano**, **Via Buonarroti n. 5**: appartamento ad uso ufficio posto al piano primo e composto da un laboratorio, quattro studi medici, locale RX e locale sterilizzatore.

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- foglio **380**, particella **492**, subalterno **96**, Via Michelangelo Buonarroti n. 5, piano 1, categoria A/10, classe 5, consistenza: vani 5,5, Superficie catastale totale 84 mq, rendita euro 3.337,60.

Coerenze da Nord verso Est: Via Marghera, proprietà di terzi, ballatoio comune e proprietà di terzi.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti di uso comune ai sensi di legge e di regolamento.

Salvo errore e come in fatto.

\* \* \* \* \*

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.

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

Per l'esame della perizia consultare il sito internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Milano, 3 luglio 2024

Avv. Giovanna Genna