

STUDIO LEGALE  
AVV. GIOVANNI LUCA MURRU  
PIAZZA CASTELLO N° 1  
20121 MILANO  
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 129/2018**

GE Dott.ssa Idamaria Chieffo

promossa da  
AMCO S.p.A.

con l'Avv. Ferruccio Saletti

contro

*debitori esecutati* – **indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA,**

**AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

**26 OTTOBRE 2022 ore 10:00**

Il sottoscritto Avv. Giovanni Luca Murru, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di Custode e Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Idamaria Chieffo in data 24 gennaio 2019;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Davide Alfredo Davì dell'11 gennaio 2019;
- vista la diserzione all'asta del 18 dicembre 2019 e del 28 ottobre 2021;

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita sincrona a partecipazione mista senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

**COMUNE DI POGLIANO MILANESE (MI)**  
**VIA STATALE SEMPIONE N. 72**

**Appartamento della superficie commerciale di 65,00 mq.**

Entrando troviamo il corridoio, a sinistra il soggiorno con angolo cottura, la camera da letto singola e la camera da letto matrimoniale, unica stanza con affaccio sul balcone, in fondo al corridoio la stanza da bagno. L'unità immobiliare oggetto della perizia ha una cantina di pertinenza posta al piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300.

**Identificazione catastale:**

**Foglio 1 Particella 411 Sub. 4 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: via Statale Sempione 72, Pogliano Milanese (MI);**

**Coerenze: Nord: altra unità immobiliare, Sud: cortile comune, Ovest: altra proprietà e Est: vano scale e ascensore.**

**Si evidenzia che l'appartamento risulta occupato dai debitori esecutati ed è in corso la liberazione.**

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Davide Alfredo Davì dell'11 gennaio 2019, da intendersi integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma

quinto del DPR 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### **PRATICHE EDILIZIE:**

- Pratica edilizia n. 63 – 1962, presentata il 20/09/1962 da, richiesta di costruzione di una casa d'abitazione – Fraz. Bettolino e rilasciata autorizzazione il 17/10/1962;
- Pratica edilizia n. 66 - 1962, presentata il 15/11/1962, richiesta di costruzione di una casa d'abitazione – SS 33 del Sempione e rilasciata autorizzazione il 16/11/1962.
- Richiesta di volturazione licenza di costruire del 15/03/1963 rilasciata lo 08/05/1963;
- Richiesta permesso di abitabilità presentato il 18 dicembre 1963 da.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

- PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza della L.R. 11 marzo 2005 e s.m.i., delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 10.12.2012 di adozione del PGT, delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 di approvazione del PGT, determinazione dell'Area Urbanistica n. 258 del 28.08.2013 di approvazione del PGT, ATTO DI CORREZIONE/RETTIFICA/INTERPRETAZIONE AUTENTICA: Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28.02.2018, l'immobile ricade in zona Comune di Pogliano Milanese, Provincia di Milano. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **- CAPO II - SISTEMA URBANO CONSOLIDATO:**

Art. 46. Tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano

Tessuto caratterizzato dalla presenza di attività artigianali e produttive (connesse a residenze di tipo pertinenziale) localizzati in ambiti urbani spesso connotati da una elevata valenza residenziale. La qualità attuale degli edifici è generalmente discreta. La vocazione di tali ambiti, a seguito dell'analisi del contesto in cui si trovano, è palesemente di tipo residenziale, per tale motivazione verranno favorite trasformazioni di tali porzioni di territorio in un'ottica di utilizzo abitativo, concedendo un bonus edificatorio pari al 10% della SLP attualmente prevista dall'indice sotto riportato se si interverrà mediante l'attuazione di comparti unitari di superfici minima di 2.000,00 mq, volti a riqualificare e riconnettere mediante una serie sistematica di opere l'intervento proposto alla porzione di territorio a questo adiacente. Ai fini di garantire un idoneo livello di urbanizzazione degli ambiti di intervento non è ammesso il frazionamento di aree per lotti aventi superficie fondiaria inferiore a 2.000 mq. Nel caso di trasformazione con demolizione e ricostruzione dell'esistente attività produttiva in attività residenziale, commerciale o terziaria si deve procedere alla verifica della qualità dei suoli predisponendo qualora si rendessero necessarie ai sensi della vigente normativa operazioni di bonifica. Nel caso della previsione di tale intervento di trasformazione, deve essere individuate. All'interno del comparto una adeguata area da destinare a standard secondo i criteri individuati dal P.d.S. tale da interessare in maniera omogenea le singole proprietà. Nel caso in cui il reperimento delle aree standard non sia possibile all'interno del comparto, questi dovranno essere reperiti in aree esterne a questo o monetizzate. Normativa funzionale (GF non ammessi).

A - P se di nuova realizzazione Indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi  $I_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione A (solo nel caso di demolizione e ricostruzione) = 2 alberi/100 mq. di Sf. H max. (edifici interamente non residenziali) = 12,00 m. ovvero quella esistente Nel solo caso di trasformazione (con demolizione e ricostruzione) dell'esistente attività produttiva in attività residenziale per l'edificazione degli edifici residenziali valgono i seguenti indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi: Comparto unitario (C.U.) di  $S_f > / = 2.000 \text{mq}$  L'indice fondiario da applicare è quello maggiore tra  $I_{f1}$  e  $I_{f2}$  come di seguito determinati:  $I_{f1} = 0,66 \text{ mq/mq}$  (comprensivo del bonus 10%)  $I_{f2} = (\text{SLP esistente} + 10\% \text{ SLP esistente}) / S_f$  Parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile. La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR. A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 3 alberi/100 mq. di Sf. H max. = 5 piani abitabili + n. 2 piani agibili

non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto. Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dallo obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli. Dotazione di aree per servizi pubblici (standard): Per le destinazioni residenziali = 26,5 mq/ab □ Per le destinazioni terziarie = 100% della SLP; Per le destinazioni commerciali = 200% della SLP (di cui 2/3 obbligatoriamente a parcheggi pubblici / di uso pubblico) Dotazione attrezzature pubbliche: secondo accordi da intrattenere con l'amministrazione comunale in via primaria ma non esclusiva sulle aree cedute in loco per standard pubblico. obbligo di stipula di Convenzione con il Comune nella forma dell'atto pubblico.

## CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita telematica sincrona a partecipazione mista (ricezione offerte cartacee e telematiche ex art. 22 D.M. 32/2015) avrà luogo in data 26 ottobre 2022 ore 10:00** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, cui farà seguito in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.
2. gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo base di euro 65.000,00** (*sessantacinquemila/00*); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così ***l'offerta minima in euro 48.750,00*** (*quarantottomilasettecentocinquanta/00*) ed il relativo rilancio minimo determinato secondo gli importi di cui al punto L).
3. le offerte di acquisto, irrevocabili, potranno essere presentate secondo le modalità di seguito indicate, fino alle ore 13 del giorno 25 ottobre 2022;
4. **L'udienza per l'apertura delle buste, anche telematiche**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti **avrà luogo il giorno 26 ottobre 2022 ore 10:00 innanzi al professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1**, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

## DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Arch. Davide Alfredo Davi dell'11 gennaio 2019 (**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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 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 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 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.

**B)** Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00) ed il relativo rilancio minimo determinato secondo gli importi di cui al punto L).**

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

**D)** 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.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE OFFERTE**

**E)** le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità:

- le **OFFERTE ANALOGICHE** (cartacee) dovranno essere presentate: in busta sigillata (busta bianca anonima), munite di marca da bollo di € 16,00, presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la seguente documentazione:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. n. 129/2018 R.G.E.**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso di offerta presentata con modalità telematica, tale dichiarazione dovrà essere allegata all'offerta);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

- in caso di offerta presentata per conto di soggetto terzo, all'offerente dovrà essere stata rilasciata necessariamente, apposita procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

• le **OFFERTE TELEMATICHE** potranno essere depositate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, utilizzando l'apposito comando "Effettua un offerta nel sito Gestore Vendita Telematica "offerta"; tale comando permetterà l'accesso diretto al Portale delle Vendite Pubbliche attraverso il quale sarà necessario compilare l'offerta seguendo le istruzioni ivi indicate. Al termine della compilazione della offerta, sarà possibile effettuare lo scarico della ricevuta che andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà 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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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;
- il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 129/2018 al seguente IBAN IT45B030690948310000012931** per un importo pari al 10 per cento 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'importo prestato a titolo di cauzione dovrà essere già accreditato non oltre le ore 13 del giorno

precedente la vendita, qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, l'accredito dovrà essere effettuato entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

per la sottoscrizione e trasmissione, IN VIA ALTERNATIVA, l'offerta:

dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

- il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente

N.B.: tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015.

F) il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo, lett. e);

all'offerta dovranno essere allegati:

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

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

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 (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore

immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.

H) 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 e secondo le tempistiche sopra indicate.

Il gestore del servizio di posta elettronica certificata provvederà al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Essa dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata;

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.

I) Il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 129/18 al seguente IBAN IT45B0306909483100000012931, con causale "cauzione per offerta di acquisto, lotto unico"**, con data di valuta non successiva al giorno precedente l'asta; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, la valuta dovrà essere effettuata entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Si evidenzia, che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine di seguito fissato per "l'esame delle offerte", determina l'invalidità dell'offerta.

in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);

L) La gara, che si svolgerà in **MODALITÀ SINCRONA MISTA**, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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 ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione, se presente.

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

M) **il giorno 26 ottobre 2022, alle ore 10:00** il Professionista Delegato effettuerà "l'esame delle offerte" e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del Gestore.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al Professionista delegato. L'offerente è invitato a presentarsi personalmente alla vendita, ma anche in caso di assenza, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dal Professionista delegato e gli importi offerti saranno inseriti dal professionista stesso nel portale del Gestore, così rendendoli visibili anche a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche i quali, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, avranno ricevuto all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al portale con l'indicazione delle credenziali per accesso.

L'offerente digitale è invitato a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e gli importi offerti saranno resi noti agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

I rilanci effettuati saranno resi noti a ciascuno dei partecipanti alla vendita, sia che le offerte siano state presentate con modalità analogica che telematica, a cura del Professionista delegato e/o del Gestore. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo determinato, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

N) A seguito dell'aggiudicazione:

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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro



10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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, fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB ; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

P) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015. Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

Q) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru**. Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria** previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus COVID 19, i soggetti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all'udienza di vendita **muniti di green pass, guanti e mascherina;**
- rispettare il **distanziamento personale;**

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta,** oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti.**

**Si precisa, inoltre, che 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).**

**\*\*\***

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre

l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru.

**Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:**

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

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

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

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) , [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) .

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

Milano, li 8 luglio 2022

Il Professionista Delegato  
Avv. Giovanni Luca Murru

