

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**GIUDICE DOTT.SSA CHIEFFO**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**ORIGINALE**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **2714/2017 R.G.E.** promossa da:

Condominio Quartiere Quadrifoglio di Via Milano 125 in Garbagnate Milanese (MI)

contro:

indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196

l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Ida Maria Chieffo alle operazioni di vendita dei sottodescritti immobili con ordinanza emessa il 22 novembre 2018, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili in un unico lotto:

in Comune di **Garbagnate Milanese (MI)** - **a parte dei Fabbricati "B" e "C" aventi accesso da via Milano n. 125:**

appartamento al piano quinto composto da quattro locali oltre i servizi con annesso box ad uso autorimessa al piano primo sotterraneo, il tutto attualmente censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **32**, particella **81**, subalterno **63**, via Milano, piano 5, scala 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 89 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita Euro 397,67 - l'appartamento;

-foglio **32**, particella **128**, subalterno **128**, via Milano, piano S1, categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita Euro 41,21 - il box ad uso autorimessa.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su area comune per due lati, unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala e pianerottolo comuni e unità immobiliare di proprietà di terzi.

Coerenze del box da Nord in senso orario: terrapieno, box di proprietà di terzi, corsello comune e passaggio comune.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima (e relativi allegati) depositata in atti e redatta dall'esperto nominato dott. Massimo Madaschi.

A tal fine

#### **AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **25 giugno 2019 alle ore 16,00** presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**, nonché con collegamento al sito internet "www.astetelematiche.it" gestito da Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base è fissato in **Euro 108.000,00 (centoottomila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato il quale provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode giudiziario con congruo anticipo.

**In caso di offerta cartacea**, gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'offerta di acquisto in bollo dell'importo vigente presso lo Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, il giorno **24 giugno 2019**, esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. 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.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura Esecutiva n. 2714/2017 R.G.E.*” inserito nella busta chiusa, insieme all’offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome del soggetto il quale presenta la busta;
- nome e cognome del professionista delegato;
- data della vendita.

**In caso di offerta telematica**, l’offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “*Offerta Telematica*” fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia “*offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it*”.

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 predetto bonifico;
- 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.

Nel caso in cui l'offerente risieda 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 suddetto bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "*Procedura esecutiva n. 2714/2017 R.G.E.*", utilizzando il seguente codice IBAN: IT11 G030 6909 5261 0000 0004 478 per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione e dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito 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.**

Ai fini della 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 (fermo restando che 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).

**Si fa presente che il presentatore dovrà coincidere con l'offerente e, pertanto, l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione e l'offerta per procura a mezzo di avvocato.**

All'offerta dovrà essere allegata la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione.

Nel caso in cui il soggetto offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, all'offerta andrà allegata la copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Qualora il soggetto offerente sia minorenni o interdetto o inabilitato, all'offerta andrà allegata la copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

Nell'ipotesi in cui il soggetto offerente esia una società o persona giuridica, all'offerta andrà allegata la 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.

In caso di offerta formulata da più soggetti, dovrà essere allegata la 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.

**Offerta minima pari ad Euro 81.000 (ottantunomila/00).**

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

In caso di offerta telematica, 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.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, 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.

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);

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. 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.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, denominato “ *Procedura esecutiva n. 2714/2017 R.G.E.*”.

\*\*\*

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito al loro stato occupativo si informano gli interessati all'acquisto che sono attualmente occupati dai debitori esecutati e che il Giudice dell'esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Per quanto concerne la presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dall'esperto dott. Massimo Madaski nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata unitamente ai documenti allegati dagli interessati all'acquisto: *“Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 16.12.2010 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata. A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria le Parti Esecutate non sono Dante Causa in alcun contratto di locazione”*.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rendono altresì edotti gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è avvenuta in forza dei seguenti titoli come dichiarato dal predetto esperto nella suddetta relazione di stima: *“Licenza Edilizia del 8.01.1970 n. 122; Nulla osta per esecuzioni lavori edili del 20.12.1972 n. 80/72 prot. 6837 per costruzione di recinzione del quartiere quadrifoglio; Permesso di abitabilità rilasciato in data 28.12.1972 n. 46; Autorizzazione edilizia del 18.07.1988 n. 97/88 per realizzazione di piazzola per*



*deposito carrelli per spazzatura; Permesso di costruire in sanatoria del 19.11.2008 n. 66/08 pratica C/08/0066”.*

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale si richiama quanto accertato da nominato esperto nella summenzionata perizia di stima: *“Conformità urbanistico-edilizia: si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato. Conformità catastale: si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato”.*

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall’art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall’art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell’art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell’art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

In punto di certificazione energetica, si fa presente che, in seguito all’approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015) contenente le disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell’Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del *“L’obbligo di dotazione e allegazione dell’Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: ” lettera c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”.* Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015: *“Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell’ambito di applicazione energetica, di cui al precedente punto 3”*, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell’indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa che, ai sensi dell’art. 63 disp. att. cod. civ., l’acquirente dell’immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente.

Si avvisa che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani *“Corriere della Sera-edizione Lombardia”* e su *“Leggo Milano”*.

Inoltre sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia *“<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>”* e sui siti Internet *“[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)”* - *“[www.legalmente.it](http://www.legalmente.it)”* unitamente alla copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, alla perizia di stima con eventuali allegati ed al presente avviso di vendita. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l’esame delle offerte decorrerà un termine non

inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 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.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano Via Festa Del Perdono 1

Per informazioni:

Tel. 02.8723666-02.87236868

Cell. 348.2228522

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 10 aprile 2019

---

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani

