

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1879/2017 R.G.E.** promossa da  
Unicredit s.p.a.

**ORIGINALE**

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. Marcello Piscopo, alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 15 novembre 2018 dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Caterina Trentini, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che si procederà alla vendita del seguente immobile in un unico lotto:

in Comune di **Limbate (MB)**, via **Filippo Turati n. 37/39**:

appartamento al piano primo composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **39**, particella **117**, subalterno **1**, via Filippo Turati n. 39, piano 1-S1, scala 2, categoria A/3, classe 3 - consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 54 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita Euro 216,91.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, vano scale e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi e cortile comune per due lati.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: corridoio da cui si accede, cantina di proprietà di terzi, cortile comune e cantina di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato arch. Sabrina Greco.

A tal fine

### AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il **giorno 11 novembre 2020 alle ore 14,00** presso lo Spazio “Conservatorio22” in **Milano, via Conservatorio n. 22** nonché con collegamento al sito internet “[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)” gestito da Zucchetti Software Giuridico s.r.l. in relazione alle offerte telematiche.

Il prezzo base, ridotto di un quinto, come stabilito nella suddetta ordinanza di delega, è fissato in **Euro 35.200,00 (trentacinquemiladuecento/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di Euro **1.000,00 (mille/00)**.

Custode degli immobili pignorati è stato nominato il professionista delegato che 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.

Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta 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 10 novembre 2020**, 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. 1879/2017 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<sup>p</sup>vp.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. 1879/2017 R.G.E.", utilizzando il seguente codice IBAN: IT38T0306909526100000004443 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 minorenne 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 26.400,00 (ventiseimilaquattrocento/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. 1879/2017 R.G.E.*”.

\*\*\*

L'immobile sopra descritto viene posto in vendita al prezzo come libero.



In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente che il custode giudiziario si trova nella detenzione delle chiavi dell'unità immobiliare a seguito della rimozione e sostituzione delle serrature da parte del fabbro e che il Giudice dell'esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Per quanto concerne l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate si riporta quanto accertato dal nominato esperto arch. Sabrina Greco nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Da interrogazione in Anagrafe tributaria DP Monza e Brianza - UT Desio, alla data del 20/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome del debitore”*.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 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 informano 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, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella succitata relazione di stima: *“In data 12/09/2018 si eseguiva l’accesso agli atti di fabbrica dello stabile di via Turati 39. Tipo pratica: Nulla Osta. Numero pratica: 4763 del 06/04/1961. Intestazione: Immobiliare Erredieci s.p.a. per... costruzione di due edifici ad uso abitazione. Domanda in data 16/03/1961 n° 4763. Abitabilità: n. 15840 del 28/08/1962”*.

In punto di regolarità edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dall’arch. Sabrina Greco nella summenzionata perizia di stima: *“ Conformità edilizia. Difformità: difformità nelle opere interne....Regolarizzazioni: presentazione di pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento della scheda catastale. Costi di regolarizzazione: costi indicativi comprensivi di incarico ad un tecnico per la presentazione della pratica edilizia e catastale comprensivi di iva e accessori, oneri per la presentazione della sanatoria e catastali € 2.300,00. Rispetto a quanto indicato negli atti di fabbrica è stato realizzato l’ampliamento del locale cucina verso il soggiorno, è stata chiusa la porta verso quest’ultimo e aperta una porta verso l’ingresso. Conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -con accesso in data 15/10/2018 si riscontravano alcune difformità nella distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata: ampliamento della cucina verso il soggiorno, chiusura della porta verso quest’ultimo e apertura di porta verso l’ingresso. Regolarizzabili mediante: presentazione modulo DOCFA all’Agenzia delle Entrate e variazione planimetria - servizi catastali. Costi orientativi: verranno calcolati più avanti unitamente alla parte edilizia”*.

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. Si dà atto che la Procedura ha acquisito la documentazione relativa alla certificazione energetica dell’unità immobiliare posta in vendita (indice di prestazione energetica (IPE): 226.10 kWh/m<sup>2</sup>a - classe energetica: G).

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.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani "Corriere della Sera-Edizione Lombarda" e "Leggo-Milano".

Inoltre, sui siti Internet "www.trovoaste.it" - "www.legalmente.net" e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "www.pvp.giustizia.it" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della relazione di stima con eventuali allegati e del 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 informano gli interessati all'acquisto 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).

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. 87236666-02.87236868

Cell. 348.2228522

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 3 agosto 2020

Il Professionista Delegato  
e Custode Giudiziario  
Avv. Francesco De Zuani

