



## TRIBUNALE DI MILANO-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R.E.: 4126/2011**

**G.E.: Dott.ssa Trentini Caterina**

**promossa da : ITALFONDIARIO SpA**, rappresentata e difesa dall'Avv. Recalcati Giovanni, con studio in Milano, Piazzetta Pattari n. 1/3.

**contro : *Indicazione omessa Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, Art. 174, comma 9.***

### IX AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

**Modalità telematica asincrona**

**Gestore della vendita telematica: NOTARTEL**

Il professionista delegato Dott.ssa Ornaghi Valeria Emma, con studio in Milano Via Carducci n. 11,

- Vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Anna Ferrari;
- Visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Bottiglieri in merito al recepimento della normativa dettata dal D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;
- Visto l'esito infruttuoso dei precedenti esperimenti di vendita;
- Visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Trentini Caterina del in merito al proseguo della procedura ed alle nuove modalità di vendita telematica;
- Visti gli articoli 591 bis e 576 c.p.c.;

### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c. p. c.

Che in data **30 marzo 2023 ore 14:30** si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma <https://astepubbliche.notariato.it> del bene immobile in calce indicato ed analiticamente descritto nella perizia aggiornata dell'Arch. Cristina Berno ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che

concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni medesimi. A tal fine si invita ogni interessato a voler prendere visione delle certificazioni energetica e degli impianti e altri oneri specificatamente indicati in perizia;

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Unità immobiliare sita in Cesate (Mi) – Via Dante Alighieri n. 108.

*Immobilie ad uso agricolo con possibile utilizzo artigianale/commerciale solo se legato all'attività dell'imprenditore agricolo* al piano seminterrato di circa 500 mq composta da un ampio locale adibito a magazzino con area destinata a spaccio di prodotti agricoli ed altri locali accessori - riscaldamento dismesso;

*Identificazione catastale:* Comune di Cesate (Mi) - Foglio 10, Mapp. 16 , Sub. 706, Categoria D/8, - Rendita catastale €. 3.088,00- Via Dante Alighieri n. 108 piano s-1.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendo già tenuto conto della valutazione dei beni.

## **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:**

LOTTO 1-unico

Il bene sarà posto in vendita al **prezzo base** di €. 115.200,00 = (Euro centoquindicimiladuecento/00);

**Offerta minima ammissibile** (non inferiore a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base) € 86.400,00 (euro ottantaseimilaquattrocento//00);

**Cauzione minima** non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

In caso di gara tra offerenti ex art.573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//00)

**Custode Giudiziario:** Sivag Tel. 02/26952007; email: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)

Si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), che provvederà ad attivare il custode giudiziario.

## **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**.

Il Gestore della vendita telematica è: **Notartel S.p.A.**

Il portale del Gestore della vendita telematica è: <https://astepubbliche.notariato.it>

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

L'offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematica, tramite il modulo web "*offerta telematica*" fornito dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del LOTTO in vendita sul sito <http://venditepubblichenotarili.notariato.it>, per indicazione sulla compilazione dell'offerta telematica visionare la pagina dedicata <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/vid.page> (tutorial "*Compilazione offerta telematica*" e il manuale [http://pst.giustizia.it/PST/it/pst\\_26\\_1.wp?previousPage=pst\\_26&contentId=DOC4003](http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003))

**L'offerta dovrà essere presentata entro le ore 13 del giorno 29 marzo 2023** a pena di inammissibilità.

L'offerta (con l'allegato file zip cifrato dal Ministero contenente i relativi documenti allegati) dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**

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'offerta, a pena di inammissibilità, 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 di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salva l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- 1) Le generalità ovvero il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio tenendo conto di quanto segue:
  - a) qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
  - b) se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta);
  - c) se l'offerente è minorenni, ed è stata ottenuta l'autorizzazione del Giudice Tutelare, indicare le generalità di uno dei genitori che firmerà digitalmente l'offerta;
  - d) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno indicare le generalità del tutore o dell'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - e) se l'offerta è presentata per conto e nome di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente di cui indicare le generalità;
  - f) indicare le generalità dell'avvocato ove l'offerta sia presentata per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c;
- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene;
- 5) l'indicazione del professionista delegato referente della procedura;
- 6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- 8) l'importo versato a titolo di cauzione;
- 9) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 10) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 11) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per

ricevere le comunicazioni previste;

12) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

13) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

14) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

15) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo,

16) 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

17) se il soggetto offerente è minorenne, 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;

18) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

19) 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;

20) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta;

21) l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

**CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite il bonifico bancario irrevocabile eseguito sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 4126/2011 al seguente IBAN:

IT58T0623009503000063755158, con causale “Tribunale di Milano asta del 30/03/2023”; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato entro il termine di scadenza per la presentazione dell’offerta di acquisto in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica, pena l’inammissibilità dell’offerta (è opportuno verificare i termini del servizio dell’istituto bancario utilizzato per effettuare il bonifico). In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, da eseguirsi nel termine di 2 giorni lavorativi, con la precisazione che, nel caso in cui l’offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all’esito dei rilanci.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c.

*La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale del presente avviso.*

## **VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Il giorno **30 marzo 2023 alle ore 14.30** il Professionista Delegato effettuerà **“l’esame delle offerte”** e la gara tra gli offerenti utilizzando il sistema informatico del Gestore Notartel, operando presso la propria sede in Milano Via Carducci n.11, piano secondo.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito <https://astepubbliche.notariato.it> accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata.

Nel giorno e nell’ora fissati per l’esame delle offerte il professionista:

- verificherà la regolarità delle offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all’abilitazione dei partecipanti per l’eventuale gara telematica di offerte tramite l’area riservata del sito internet sopra indicato.

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 ed il gestore della

vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può essere motivo di doglianza da parte degli offerenti.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

### **1) Nell'ipotesi di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE VALIDA:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta verrà senz'altro accolta ed il bene verrà aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in tal caso il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

### **2) Nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI VALIDE:**

si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona (avente una durata prestabilita) utilizzando come prezzo base quello risultante dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte regolarmente pervenute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di effettuare o meno i rilanci.

In particolare, i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line offerte in aumento tramite area riservata del portale del gestore della vendita telematica che avrà pertanto fornito via pec a ciascun partecipante le rispettive credenziali di accesso al sistema; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; l'aumento minimo del rilancio è previsto in misura pari ad Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento//00).

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di

ammissibilità delle offerte e avrà la durata di 24 ore e terminerà alle ore 15.00 del giorno 31/03/2023 fatto salvo il caso di extra time di seguito regolato.

### **Gara tra gli offerenti**

L'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI. In particolare:

- i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento, tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (tramite PEC e SMS) ogni rilancio effettuato.

### **EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le hanno effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Il giorno successivo alla scadenza della gara telematica, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

### **SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il



residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta; detto termine (soggetto a sospensione nel periodo feriale) non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e in caso di omessa indicazione dello stesso, comunque nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come verrà meglio indicato dal Professionista Delegato). Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati e quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati. La partecipazione alla vendita implica inoltre la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Del presente avviso sarà data pubblicità, a cura del professionista delegato ed a spese del creditore precedente, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e come da provvedimento del G.E. del 07/02/2021.

Gli immobili sono 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. Eventuali differenze di misura, vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, NON potranno dar luogo in nessun caso ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si segnala anche di prestare attenzione alla destinazione di uso in caso di attività di commercio secondo la normativa del comune.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Ogni onere fiscale e spesa relativa al trasferimento derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. **Ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà.**

### CUSTODE GIUDIZIARIO

La società SIVAG è stata nominata custode giudiziario dell'immobile pignorato. Per eventuali visite all'immobile si prega di contattare la SIVAG stessa al numero telefonico 02/26952007 o sul sito [www.sivag.com](http://www.sivag.com) al fine di poter fissare un appuntamento. Il mio studio resta sempre disponibile per informazioni o chiarimenti.

Ricordiamo che la prenotazione della visita potrà avvenire solo tramite l'apposita funzione del Portale delle Vendite Pubbliche.

### AVVISA ALTRESI'

I beni di cui sopra sono meglio descritti nell'aggiornamento della relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Cristina Berno che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, e, come precedentemente indicato, segnaliamo altresì di prendere visione delle certificazioni energetica e degli impianti e di conformità dell'immobiliare oltre allo stato occupativo.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni esclusivamente previo appuntamento telefonico.

\*\*\*\*\*

CONTATTI:

Professionista Delegato Dott.ssa Ornaghi Valeria Emma con studio in Milano, via Carducci n.11.

Per informazioni telefoniche tutti i giorni dalle ore 9:30 alle ore 18:00.

Tel:02/8693766.

Fax: 02/8690505.

E-mail: [valeriaemma.ornaghi@studioornaghi.net](mailto:valeriaemma.ornaghi@studioornaghi.net)

Milano, 17.01.2022

Il Professionista delegato

Dott.ssa Valeria Ornaghi