

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI R.G.N. 17/2011

PROFESSIONISTA DELEGATO: DOTT. FABIO SALINA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON ASTA TELEMATICA "ASINCRONA"**

Il Sottoscritto Dott. Fabio Salina, con studio in Milano (MI) alla Via San Senatore n. 5, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc dall'Ecc.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Milano – dott. Giuseppe Blumetti ora sostituito dalla Dott.ssa Idamaria Chieffo – giusta provvedimento reso, in ultimo, in data 13.12.2022 dal G.E. dr.ssa Idamaria Chieffo nella procedura esecutiva in epigrafe indicata

AVVISA

che il giorno **19 luglio 2023 alle ore 15:00** si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica "asincrona"**, sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), con gara in caso di più offerenti, dell'immobile come di seguito descritto:

**LOTTO 1 :**

Unità immobiliare sita in Trezzo sull'Adda (MI) in Via Guarnerio n. 20, piano terra, consistente in studio dentistico composta da ingresso, sala d'attesa, bagno per pazienti, tre stanze per ricevimento pazienti, bagno per il personale, ufficio e locale privato. Non sarà possibile regolarizzare la divisione interna, né la destinazione a studio dentistico.

L'unità immobiliare è inserita in uno stabile denominato "Palazzo Moro", le camere sono suddivise con pareti di cartongesso, alluminio e vetro smontabili per circa 13,22 mq di tavolati. Il tutto identificato presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Comune censuario di Trezzo sull'Adda, con i seguenti dati:

Fg. 7 - Particella 90 - sub 501 - vani 8 – superficie catastale totale mq. 183 - classe 1 - categoria A/10 - P.T - rendita € 1.776,61.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. Rossana Bettera agli atti della procedura.

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistica e la comunicazione dei dati di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c. si rimanda a quanto indicato nella sopra citata perizia agli atti della procedura.

**Prezzo di perizia: € 116.500,00**

**Prezzo base d'asta: € 100.000,00**

**Offerta minima: € 75.000,00**

**Aumento minimo in caso di gara: € 1.500,00**

**1. PUBBLICITA'**

Il presente avviso verrà pubblicato, nei termini e nei modi di legge e come prescritto nell'ordinanza di vendita:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490, comma 1, cpc;
- sui seguenti siti internet: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) – [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) – [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it) – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) – [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) – [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) – [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;
- nella sezione annunci dei siti [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it) e [www.avvisinotarili.notariato.it](http://www.avvisinotarili.notariato.it) ;
- sui quotidiani Corriere della Sera Lombardia, La Repubblica Milano, Leggo e Metro Milano;

**2. MODALITA' E CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

**1) Vendita**

La vendita, al prezzo base d'asta di € 100.000,00 (centomila/00) avrà luogo in un unico lotto in data 19 luglio 2023 ore 15:00 con collegamento al sito internet gestito da "ASTALEGALE.NET SPA"

che opererà con il proprio portale "www.spazioaste.it" in relazione alle offerte telematiche e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 1.500.00. **Verrà considerata efficace anche un'offerta inferiore purché sia almeno pari o superiore al 75 % del prezzo base**. Pertanto, **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75 % del prezzo base d'asta, è di € 75.000,00** (settantacinquemila/00).

**L'offerta di acquisto non è efficace** se è inferiore all'offerta minima sopra indicata.

## 2) Presentazione delle offerte:

A. **Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate entro le ore 13,00 del giorno precedente la gara**.

B. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine e l'orario sopra stabiliti.

Le *offerte* andranno formulate **esclusivamente con modalità telematiche** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale e nelle sezioni "*FAQ*" e "*TUTORIAL*" ivi presenti.

**A pena di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente** (o, nel caso di incapace o di persone giuridiche o altri enti) con il legale rappresentante, 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 dovrà indicare**, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2 del D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente:

- se la dichiarazione di *offerta* è presentata da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e **regime patrimoniale dell'offerente (allegare autocertificazione circa il regime di comunione o di separazione dei beni)**. **Se è applicabile il regime di comunione dei beni, indicare anche nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale del coniuge e allegarne i relativi documenti1**; recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- se la dichiarazione di offerta è presentata da persona giuridica: 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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il **termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile)**;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione [nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN];

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma (cauzione) oggetto del bonifico di cui alla lettera i);

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

- m) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- n) l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "ESECUZIONE IMM. 17/2011" - IBAN: IT94Y0503401737000000016328 - causale: "**cauzione asta RGE 17/2011**"; per un importo pari al **10% del prezzo offerto**; **il suddetto bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.**

L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse non si riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- b) **copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente.**  
**Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, allegare relativa autocertificazione con copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.**

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

**Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.**

- c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, dovrà essere allegata copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consigliare che fosse necessaria;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, **copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei loro documenti d'identità;**
- f) se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi.

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito e se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

C. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

**Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non esecutati, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.**

**Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse - almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.**

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

**Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.**

**L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche a favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.**

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.

Si procederà come segue:

**I. 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 presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c.

**II. in caso di pluralità di offerte valide:**

Si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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 la busta.

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

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

**Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.**

**Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.**

**L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.**

**Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.**

Nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

D. La restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti avverrà tramite bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

### **3) Il pagamento del prezzo**

**Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato:

A. L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (termine che non potrà essere prorogato), dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della cauzione già versato. I versamenti dovranno essere effettuati **mediante due distinti bonifici bancari**.

Nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

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

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare la decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

B. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

### **4) Altre comunicazioni**

A. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

B. Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche a mezzo pec al Professionista delegato. In particolare, indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità oer il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

C. L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Rossana Bettera; quanto alle

indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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.

D. 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

E. 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento 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.

F. Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato/ solidalmente con questo/ al pagamento dei contributi relativi affanno in corso e a quello precedente*".

G. 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).

H. Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

I. **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).**

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

J. Per quanto non espressamente qui disciplinato, si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

\* \* \*

Milano, lì 10/05/2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(dottor Fabio Salina)

