



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**R.G.E. 3684/2011**

**G.E.: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

\*\*\*\*\*

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 3684/2011 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto dott. Roberto RADICIONI, con studio in Milano Via Carlo Freguglia n. 2:

**promossa da:**

**CREDITO ARTIGIANO SPA.**

**contro**

**Indicazione omessa ex dlgs 30/06/2003 n.196**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE PROCEDURA**

**COMPETITIVA “ASINCRONA” TELEMATICA**

**Art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015**

Il sottoscritto dott. Roberto Radicioni, con studio in Milano Via Carlo Freguglia n. 2, professionista delegato alla vendita e referente della procedura di cui in epigrafe:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Caterina Trentini ha disposto che: *“la vendita abbia luogo con modalità telematica “asincrona” ex. Art. 2 primo comma lettera h) del D.M. 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara in cui i rilanci vengano formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza simultanea connessione del giudice o del referente della procedura”*

- vista la nomina del professionista delegato quale referente della procedura con provvedimento in data 20.09.2018;
- vista la perizia dell'Ing. Franco Salvatore Cavallaro;
- visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.;
- vista la nomina quale Gestore della vendita telematica Zucchetti con portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

### AVVISA

Ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che il giorno **25.05.2022** alle ore **10:00** presso il proprio studio in Milano, via Carlo Freguglia n. 2 darà luogo alla **vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona** dell'immobile pignorato in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

- a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- b) **il prezzo base è stabilito in Euro Euro 132.000,00= (centotrentaduemila euro virgola zero), con rilancio minimo di Euro 2.000,00=;**

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad **Euro 99.000,00= (novantanovemila euro virgola zero)**; le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione;

la gara si svolgerà nella modalità "asincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la contemporanea connessione del giudice o del referente della procedura.

Coloro che intendono partecipare **alla gara** devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, 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 "[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

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; che coincide con il sottoscritto professionista delegato
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine di versamento del prezzo che dovrà essere indicato in **120 giorni** (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
- 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 DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- qualora 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; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA N. 3684/2011”** avente il seguente IBAN: **IT82Z062303338000044001716**, per un importo pari al 10 per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale **“Tribunale di Milano, versamento cauzione R.G.E. 3684/2011”**;
- all'offerta dovranno essere allegati:
  1. copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente ([IN CORSO DI VALIDITA'](#));
  2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
  3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
  4. 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; (IN CORSO DI VALIDITA')

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

6. 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;

7. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;

8. 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 di identità di entrambi.

9. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;

10. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

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 (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al professionista delegato, 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 o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta telematica 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 al gestore.

**All'udienza fissata per la vendita con modalità asincrona telematica**, l'esame delle offerte sarà effettuato dal professionista delegato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica presso lo studio del delegato alla vendita. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "ASINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. h) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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.

**1. 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.;

**2. in caso di pluralità di offerte:**

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento 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, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
- (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che 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 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.

Il Professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24

ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

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

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, 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 del periodo di prolungamento.**

**L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara.**

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 esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente, a mezzo e-mail/chat.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere trasmessa al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

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.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. 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 quello precedente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se

esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali 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.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.venditepubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.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.net](http://www.legalmente.net) e nella sezione annunci del sito Repubblica.it; AvvisiNotarili.Notariato.it, ed ancora sui quotidiani cartacei Repubblica Milano e Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo

- affissione di un cartello "VENDITA GIUDIZIARIA", con indicazione della sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;

Il custode giudiziario dell'immobile è il dott. Roberto Radicioni, a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

Per la documentazione urbanistica e per tutti i dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia redatta dall'Ing. Franco Salvatore Cavallaro, tel. 0331441426, e-mail [fs.cavallaro@gmail.com](mailto:fs.cavallaro@gmail.com), e-mail PEC: [francosalvatore.cavallaro@ingpec.eu](mailto:francosalvatore.cavallaro@ingpec.eu).

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### **LOTTO UNICO:**

#### **Pozzuolo Martesana (MI) via Don Luigi Sturzo n. 9:**

Piena proprietà di appartamento posto al piano primo della scala B costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere, tre balconi con annessi vano cantina al piano terra e box al piano seminterrato.

#### **Riferimenti catastali:**

Appartamento: l'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati come segue: foglio 10 - particella 23 – sub 8, piano T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6, rendita catastale euro 266,49.

Box: l'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati come segue: foglio 10 – particella 23 – sub. 13, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 18, rendita catastale euro 58,57.

**Coerenze dell'appartamento:** da nord in senso orario, cortile comune e vano scala, vano scala e appartamento int. 4, giardino comune, appartamento int. 2.

**Coerenze del box:** da nord in senso orario, passaggio comune d'accesso, vano scala ed enti comuni, vespaio, box n. 11.

**Regolarità edilizia del bene:** come da pagina 7 e 8 della perizia.

**Stato occupativo:** In corso di liberazione a cura del Custode.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Milano, 10 febbraio 2022

Il Professionista Delegato  
F.to dott. Roberto Radicioni