

Avvocato Laura Chillè  
Via Santa Sofia 6 - 20122 Milano  
Tel. 0286455024  
e-mail: laurachille@hotmail.it  
PEC: laura.chille@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione RGE n. 272/2021**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Caterina Trentini**

**Professionista Delegato alla vendita e custode: Avv. Laura Chillè**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ ASINCRONA**

**[art. 2, primo comma, lettera h) del D.M. 32/2015]**

**TETI NICOLA SALVATORE - CARROZZERIA STELLA S.A.S. DI TETI NICOLA  
SALVATORE, LOMBARDOZZI DANILO e TERRAMANI ARMANDO**

contro

**Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma**

\*\*\*\*\*

L'Avv. Laura Chillè, con studio in Milano, Via Santa Sofia n. 6, tel.  
0286455024, email laurachille@hotmail.it, Professionista Delegato;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 25.11.2021;

AVVISA

che il giorno **13.06.2023, alle ore 15:30**, esclusivamente da remoto, dal suo studio in Milano, Via Santa Sofia n. 6, **si darà inizio alle operazioni di vendita telematica senza incanto, in modalità telematica asincrona** con collegamento al portale del gestore delle vendite designato **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL** e tramite il sito web dedicato <https://www.gorealbid.it> -, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal referente della procedura, nonché degli offerenti

telematici - **che potranno tutti presenziare soltanto mediante collegamento da remoto** e accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato -, **per l'esame e la deliberazione sulle offerte telematiche che saranno pervenute e per l'eventuale avvio della gara tra gli offerenti telematici**, relativamente al seguente lotto unico:

a) In Comune di **Limbiate (MB), Via Bolzano n. 2 (catastalmente)**, piena ed esclusiva proprietà di **negozio** posto al piano terra, con accesso da loggia coperta, composto da due locali e servizi, con sottostante cantina s.p.p. al piano interrato (detti piani collegati fra loro da scala interna), facenti parte del fabbricato in corte con accesso da Via Mazzini n. 24, con diritto al cortile comune a parte del mappale 178.

**Si evidenzia che dalle ricerche effettuate presso il Servizio Edilizia del Comune di Limbiate, non risulta presente nei loro elenchi la pratica DIA del 03.12.2010 n. 209/2010/BA (ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso da negozio C/1 ad abitazione A/3), indicata nell'atto di provenienza dell'immobile, lo stesso è stato valutato e stimato secondo l'ultima pratica edilizia depositata, ossia con la destinazione originaria a negozio.**

**La variazione catastale e il cambio di destinazione d'uso saranno a carico dell'aggiudicatario;**

b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di circa 72 m<sup>2</sup>;

c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Mariangela Sirena, 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 che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.

d) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Limbiate, come segue:

i) fg. 27, part. 199, sub. 702, dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 72 mq. (totale escluse aree scoperte 72 mq.), Rendita € 216,91, indirizzo: Via Bolzano n. 2, piano T-S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione nel classamento del 01/02/2012 prot. n. MI0067302 in atti dal 01/02/2012 variazione di classamento (n. 7511.1/2012); Variazione del 01/02/2011 prot. n. MI0078795 in atti dal 01/02/2011 divisione con

cambio d'uso (n. 6439.1/2011) – precedente fg. 27, part. 199, sub. 1, Categoria C1, Classe 4, Consistenza 64 mq., Rendita € 872,61;

ii) Coerenze (da nord in senso orario) del negozio e della cantina s.p.p.: passo carraio al mapp. 188, Via Mazzini, altra unità al sub. 701, altra proprietà.

e) Giudizio di conformità catastale, edilizia e urbanistica (pag. 10 e ss. della perizia).

i) Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale (pag. 11 della perizia).

ii) Pratiche edilizie (pag. 10 della perizia) e precisamente: la costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente alla data del 1 settembre 1967 ed in particolare dall'atto di provenienza risulta che per la formazione di tavolato interno è stata presentata comunicazione, ai sensi dell'art. 8 D.L. n. 88/1995, protocollata dal Comune di Limbiate in data 18.05.1995; per la ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso – da commerciale a residenziale – dell'originaria porzione immobiliare al mapp. 199 sub. 1 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività protocollata dal Comune di Limbiate in data 03.12.2010 al n. 209/2010/BA. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente Piano delle Regole del PGT del Comune di Limbiate in Tessuto Urbano Consolidato – NAF Nucleo di Antica Formazione - Centri storici e nuclei di antica formazione (Comparti storici al 1888 – soglia storica 1850) e sensibilità paesaggistica molto elevata. L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: vincolo paesistico ambientale – fiumi e corsi d'acqua - fascia di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (150 m); Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il Comune di Limbiate rilasciava la C.E. n. 91/1980 del 14.07.1980. Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Limbiate. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune: l'esperto evidenzia che, dalle ricerche effettuate dall'Arch. E. Galbiati del Servizio Edilizia del Comune di Limbiate, non risulta presente nei loro elenchi la pratica DIA del 03.12.2010 n. 209/2010/BA (ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso da negozio C/1 ad abitazione A/3), indicata nell'atto di provenienza dell'immobile al debitore, pertanto, di seguito si elencano le sole pratiche edilizie reperite: · C.E. n. 191/80 del 14.07.1980 – destinazione negozio: costruzione w.c.; · Segnalazione ed

esecuzione opere interne, art. 8 D.L. 27.03.95 n. 88, n. 38/95 del 18.05.1995 – destinazione negozio: formazione di tavolato interno. Conformità edilizia: l'esperto evidenzia che la variazione catastale della destinazione d'uso (da negozio C/1 ad abitazione A/3), apportata in data 01.02.2011, non è supportata da alcuna pratica edilizia e dunque, poiché il catasto non è probatorio, si pronuncia in merito alla conformità edilizia sulla base dell'ultima pratica edilizia reperita (destinazione negozio). Al sopralluogo il negozio al piano terra con sottostante cantina s.p.p. al piano interrato (collegati fra loro da scala interna) risultava non conforme alla Segnalazione ed esecuzione opere interne n. 38/95 del 18.05.1995. Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in: l'immobile, costituito in origine al piano terra da due locali lato strada e un locale sul retro e al piano interrato da due locali lato strada e un vano sul retro (scala), è stato frazionato in due unità indipendenti e dunque l'immobile oggetto della procedura si presenta al piano terra -negozio- con un primo locale (lato strada) e un secondo locale (sul retro) e al piano interrato -cantina s.p.p.- con un locale (lato strada) e un vano (sul retro senza scala). Esterno: il prospetto su strada è stato modificato: è stata realizzata una loggia di ingresso coperta, con relativo vano tecnico sul lato destro, con conseguente sostituzione della vetrina con porta con una finestra, avente un vano sottostante dove alloggiare gli impianti a servizio dell'immobile. Negozio piano terra: la scala rettilinea che comunica il piano terra (negozio) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata nel primo locale, anziché nel secondo locale, con parapetto in muratura/cartongesso; sul muro portante tra il primo locale (altezza ribassata 2,85 m.) e il secondo locale (altezza 3,05 m.) è stata creata una nuova apertura (lato sinistro), mentre l'originaria apertura (lato destro) è stata chiusa, con la creazione di una nicchia per la doccia (altezza ribassata 2,10 m.) nel nuovo locale bagno (altezza ribassata 2,80 m.); - nel secondo locale, dove non è presente il locale bagno sul fondo, è stato realizzato un muretto sotto finestra ed un disimpegno (altezza ribassata 2,60 m.) con bagno, adiacenti al muro portante tra i due locali; dietro la porta del locale disimpegno è stato realizzato un muretto h. 120 cm., contenente gli impianti. Cantina s.p.p. piano interrato: il locale ha altezza m. 2,25, ribassata in buona parte a m. 2,05; la scala rettilinea che comunica il piano terra (negozio) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata nel primo locale, anziché nel vano

sul retro, che ha profondità inferiore; in prossimità del vano scala è presente un pilastro.

L'esperto evidenzia che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti per il Comune di Limbiate, in quanto i rapporti aero-illuminanti del secondo locale al piano terra non sono verificati, dunque sarà necessario installare un'illuminazione parziale artificiale e un'aerazione parziale artificiale (impianto di condizionamento), e in quanto il locale cantina s.p.p., avente superficie non residenziale (SNR), non è separato dai locali abitabili (SU), dunque dovrà essere realizzata una parete con porta, oltre che l'altezza del locale stesso non rispetta il minimo consentito di m. 2,10, pertanto il cartongesso dovrà essere rimosso. Costi stimati per la sanatoria: € 2.500,00 - presentazione autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne, mentre per le modifiche esterne l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione. Conformità catastale: L'esperto evidenzia che la variazione catastale della destinazione d'uso (da negozio C/1 ad abitazione A/3), apportata in data 01.02.2011, non è supportata da alcuna pratica edilizia e dunque procede prendendo in considerazione la destinazione negozio. Al sopralluogo il negozio al piano terra con sottostante cantina s.p.p. al piano interrato (collegati fra loro da scala interna) risultava non conforme alla planimetria catastale del 01.02.2011. Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in: Negozi piano terra: nel primo locale la parete a confine con l'adiacente unità immobiliare risulta realizzata in posizione differente; la scala nel primo locale che comunica il piano terra (negozi) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata rettilinea, anziché a chiocciola, con parapetto in muratura/cartongesso; l'altezza dei locali è pari a m. 3,05 anziché 2,80 m.; nel primo locale l'altezza è stata ribassata a m. 2,85, nel disimpegno è stata ribassata a m. 2,60 e nel nuovo locale bagno è stata ribassata a 2,80 m. (con doccia ribassata 2,10 m.); nel secondo locale è stato realizzato un muretto sotto finestra e dietro la porta del locale disimpegno è stato realizzato un muretto h. 120 cm., contenente gli impianti. Cantina s.p.p. piano interrato: nel locale la parete a confine con l'adiacente unità immobiliare risulta realizzata in posizione differente; la scala che comunica il piano terra (negozi) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata rettilinea, anziché a chiocciola; in prossimità del vano scala è presente un pilastro; -

l'altezza del locale e del vano sul retro è pari a m. 2,25, anziché m. 3,00, ed è ribassata in buona parte a m. 2,05; il vano sul retro ha profondità inferiore. Costi stimati: € 300,00 variazione catastale (prima della vendita) per ripristinare la categoria C/1 € 300,00 presentazione nuova scheda catastale per abusi rilevati.

f) Per le spese condominiali arretrate, (pag. 9 e ss. della perizia), si rileva:

i) l'immobile non è dotato di Amministratore Condominiale e dunque i condomini di Via Mazzini n. 24 e di Via Bolzano n. 2 provvedono direttamente ad accordarsi per eventuali lavori da effettuare sulle parti comuni;

ii) In ogni caso, si segnala che, a norma dell'art. 63 disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti (di un condomino) è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", pertanto il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati;

g) l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).

h) 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, apparenti e non apparenti. 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).

**Ci si ritiene esonerati da ogni responsabilità e non ci si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia relativa alla modifica esterna, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione**

**comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.**

i) 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 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.

j) **Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente** tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente **sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia**, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page> ) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

k) Per ciascun Lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

l) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

m) 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di Legge.

n) Stato occupativo dell'immobile: **il bene risulta LIBERO.**

**PREZZO BASE:**

**€ 44.800,00 (QUARANTAQUATTROMILAOTTOCENTO/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**€ 33.600,00 (TRENTATREMILASEICENTO/00).**

ooo ooo ooo

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.
2. Le offerte potranno essere 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.
3. A pena d'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).
4. Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante) salve 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.
5. L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - 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;

l) 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 similare) 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);

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l (elle);

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

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

- 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: "PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 272/2021 TRIBUNALE DI MILANO", codice IBAN: IT14V056962070000009001X06, per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta;**

6. All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

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, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, o soggetto ad amministrazione 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 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 consiliare che fosse necessaria, oltre alla copia del documento di identità del legale rappresentante.

e) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e 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, (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).

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito

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

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell'ora indicati a pag. 1 del presente avviso.

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 30 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 degli 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 in 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.

#### **9. 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 indicato nell'istanza di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**10. In caso di pluralità di offerte:**

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.**

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.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente 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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00.**

11. 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 in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

12. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento 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 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al Delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio di questi gli originali o le

copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (lettere c, d, e, f) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

13. 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, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

14. Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.

15. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, 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.

**16. 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.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

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

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo email [laurachille@hotmail.it](mailto:laurachille@hotmail.it) o al n. telefonico 0286455024, dalle ore 9,30 alle ore 13:00. Per la visita dell'immobile, contattare il custode Avv. Laura Chillè ai medesimi recapiti.

## **PUBBLICITÀ**

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
2. pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;
3. pubblicazione sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Milano, 16.03.2023

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

