Avv. PANCRAZIO TIMPANO
Patrocinante in Cassazione
Via San Barnaba n. 30 - 20122 Milano
Tel. 02 45480569 - Fax 02 36565472
Cell. 338.45.19.611

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

-SEZIONE III-

Giudice dott. GIUSEPPE FIENGO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 1488/2017** promossa da Dobank s.p.a., con l'avv. Giorgio Sestini,

Contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9 del D.lgs del 30 giugno 1993 n. 196

l'avv. Pancrazio Timpano, con studio in Milano, via San Barnaba n. 30, delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giusepe FIENGO, con ordinanza emessa in data **18 giugno 2018**, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che si procederà alla vendita del seguente immobile di cui al LOTTO UNO:

in Comune di **Milano (MI), via Boffalora n. 116 e precisamente**:

appartamento posto al piano secondo composto da due locali e servizi con annesso uno spazio di solaio al piano sottotetto; il tutto è censito al catasto dei fabbricati di detto comune come segue:

- Foglio **575** (cinquecentosettantacinque), mappale **106** (centosei), sub. **22** (ventidue)- via Boffalora n. 116, piano 2-4, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 62, superficie escluse aree scoperte mq 61, rendita Euro 388,63;

Coerenze da nord in senso orario:

- l'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comuni; cortile comune; via Boffalora, via Barona;
- il solaio: solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, solaio di proprietà di terzi, via Barona.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto **architetto Valentina Pirone** ***in cui si evince "l'immobile si considera occupato dal debitore per cui libero al decreto di trasferimento."***

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 18 ottobre 2018 alle ore 9,00** presso il suo Studio legale in Milano via San Barnaba n. 30.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso in data **18 giugno 2018,** relativo al **LOTTO UNO** è fissata in **83.000,00** euro **(ottantatremila/00)** inoltre l'indicazione del prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base sino ad ¼ di conseguenza **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di euro 62.250,00 (sessantaduemiladuecentocinquanta/00).**

Custode dell'immobile pignorato è il delegato stesso che provvederà, tramite i propri collaboratori, previo, ove possibile, accordo con il debitore ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode con congruo anticipo.

A. In caso di offerta secondo le soluzioni tecniche e metodologiche adottate per permettere l'elaborazione a distanza di dati detta ***"tecnologia telematica";*** l'offerta telematica andrà esclusivamente formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web definito "OFFERTA TELEMATICA" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita telematica, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; l'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, co. 1 e 2, DM. 32/2015:

- I dati identificati 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 della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- La descrizione del bene;
- L'indicazione del referente della procedura;

- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario ed il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (Cro è l'acronimo di *"codice riferimento operazione"* ed è un codice numerico composto da undici cifre, con il quale ogni istituto bancario identifica ogni transazione bancaria e che permette di verificare la movimentazione di denaro tra i vari istituti di credito. Questo codice viene adoperato per rintracciare i bonifici che non rientrano nella categoria "SEPA". **Nei bonifici SEPA** il CRO è talvolta individuabile dal TNR (Transaction reference number), considerando la stringa tra la sesta e la sedicesima cifra, **attenzione perché tale metodo non è sempre valido in quanto il codice TNR può contenere in questo spazio lettere, mentre il codice CRO è un codice solo numerico**. Per quanto riguarda "Poste Italiane s.p.a." ha un codice di 15 cifre ma le prime 4 identificano le Poste (7601) e le rimanenti le 11 cifre seguono la regola generale menzionata;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico riguardante l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, o in alternativa, quallo di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonica mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fisale 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-2 code della Organizzazione internazionale per la normazione detta ***"International Organization for Standardization"***

abbreviazione ISO. (*A titolo esemplificativo si elencano i seguenti Paesi: GAMBIA: The National Identification Number (NIN); NIGERIA: The National Indentification Number (NIN); ARGENTINA: Documento Nacional de Indentitad; BRASILE: Cadastro de Pessoas Fisicas (CPF); CANADA: Social Insurance Number (SIN); CILE: Rol Unico Nacional (RUN); MESSICO: Clave Unica de Registro Poblacion (CURP); STATI UNITI D'AMERICA: Social Security Number (SSN); PAKISTAN: National Databanse and Registration Authorithy (NADRA); CROAZIA: Osobni identitifikacijski broj (OIB); NORVEGIA: Fødselsnummer; POLONIA: Powszechny Elektroniczny System Ewidencji Ludności (PESEL); ROMANIA: Cod Numeric Personal (CNP); Turchia: Türkiye Cumhuriyeti Kimilik Numarasi (T.C. Kimilik No); Australia: Tax File Number (TFN).)*

- Resta fermo sia nel caso di domanda cartacea o domanda telematica che l'acquisto di un immobile in Italia da parte di un cittadino straniero è soggetto ad alcune condizioni dovute alle limitazioni a sua volta poste dal paese dello straniero a carico dei cittadini ITALIANI. Tale situazione è determinata dall'applicazione della cosidetta "condizione di reciprocità" prevista dall'art. 16 delle Disposizioni sulla legge in generale contenute nel nostro codice civile ***"Lo straniero è ammesso a godere dei diritti civili attribuiti al cittadino a condizione di reciprocità e salve le disposizioni contenute in leggi speciali. Questa disposizione vale anche per le persone giuridiche." Si rinvia al sito del Ministero degli esteri i trattati internazionali*** **https://www.esteri.it/mae/it/servizi/stranieri/elenco_paesi.html (ad esempio si evince nei trattati che nello Stato dell'Afghanistan un cittadino italiano non può acquistare terreni);**
- il bonifico dell'importo versato a titolo di cauzione dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 1488/2017 R.G.E. avente IBAN IT51F0623001627000045973671 c/o Credit Agricolè con filiale in Milano, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (il delegato consiglia di effettuare il bonifico almeno 10 giorni prima);
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta certificata oppure:

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 3 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

   1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

   2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lettera e);
- 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) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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;

c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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 da parte del Giudice Tutelare;

d) 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;

e) 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (**salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo da parte degli enti competenti della Repubblica Italiana**);

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmato o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica, certificata del mittente e, in tale eventualità **– e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita- l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.**

B. In caso di offerta secondo il sistema tradizionale cartaceo o in forma analogica: l'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c – da immettere in busta chiusa ed anonima recante l'indicazione dell'ora e della data fissata per l'apertura della stessa – dovrà essere depositata negli orari di ufficio presso lo Studio in Milano, via San Barnaba 30,

esclusivamente il giorno **17 ottobre 2018 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 PER QUANTO RIGUARDA LE SOLE OFFERTE CARTACEE.**

L'offerta di acquisto, in carta da bollo (16,00), dovrà a pena di nullità:

- contenere l'indicazione della somma offerta, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di partecipazione **(euro 62.250,00);**
- contenere i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali – foglio, particella e subalterno);
- contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente la dichiarazione del prezzo offerto;
- identificare l'offerente per le persone fisiche: cognome, nome luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza di permesso di soggiorno, (valido o in fase di rinnovo); per le società: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante;

  Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura.

  Si precisa che:

- la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida;
- il soggetto giuridico dovrà fornire visura camerale aggiornata e verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.

C. Le buste contenenti le offerte, in busta chiusa, dovranno contenere altresì la costituzione della cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato **"Proc. Esecutiva n. 1488/2017 R.G.E."**.

D. Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili.

E. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere sola indicazione:

- nome e cognome del professionista delegato;
- data e ora della vendita.

F. Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di ¼;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestate con le modalità di cui sopra.

G. Trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario, l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare direttamente alla Banca quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine al Professionista delegato, oltre all'importo necessario per le spese di trasferimento, l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) mediante assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice, denominato, **Procedura r.g.e 1488/2017**. **Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, il 50% del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.**

H. L'immobile come da perizia dell'architetto Valentina Pirone risulta avere "**superfice commerciale complessiva di circa mq 57,00....l'accesso non è consentito ai diversamente abili visto che non è presente l'ascensore è l'immobile è posto al secondo piano".**

I. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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). 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, a titolo di mero

esempio, quelli urbanistici o derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, - 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. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore a ¼ di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) con offerte in aumen to non inferiori ad euro **1.500,00**; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, lo scrivente professionista delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente.

Qualora siano presentate più offerte valide allo stesso prezzo, e non ci siano adesioni all'invito all'asta il delegato disporrà la vendita a favore di colui che avrà presentato per primo la busta.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso un cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e divulgate sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Fiengo in data 19 aprile 2018 come da nuove disposizioni della Sezione Esecuzione del Tribunale di Milano.

Per il Gestore della Vendita Telematica è stata individuata in ordinanza ASTEGIUDIZIARIE INLINEA S.P.A. che opererà attraverso il proprio portale nell'indirizzo web https://www.astegiudiziarie.it/ con sede legale in Via Delle Grazie n. 5 cap 5715 Livorno (LI) telefono 0586/20141 email: info@astegiudiziarie.it.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e firma dell'esperto **architetto Valentina Pirone in data 20 aprile 2018** che deve esser consultata dall'offerente sul sito internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/ ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, o qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si avvisa altresì, che tutte le attività, le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il proprio studio ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Si precisa che, ai sensi di legge, chi acquista, anche all'asta è tenuto solidalmente a rispondere all'amministratore del condominio per le spese dell'anno in corso alla data del trasferimento e dell'anno precedente.

Si segnala che **"TUTTI" (tranne il debitore) possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre l'assistenza di un professionista né di mediatori né di agenzie.**

Gli unici ausiliari della procedura sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura.

Ogni immobile è stimato da un perito del Tribunale.

La vendita non è gravata da oneri notarili o di mediazione.

Per visite contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano denominato: SIVAG s.p.a. al numero 02.26.95.2007 da prenotarsi anche tramite il sito internet http://www.sivag.com/

Milano, 28 luglio 2018

Il professionista delegato

Avv. Pancrazio Timpano