

**TRIBUNALE DI MILANO**



*Procedura esecutiva N. 2930/2015 R.G.E.*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Fiengo, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 17 luglio 2018

RENDE NOTO

che il **giorno 30 aprile 2019**, alle **ore 15:00**

**30/04/2019**

presso lo studio del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto CON MODALITA' CARTACEA E TELEMATICA (SINCRONA MISTA)** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritti

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)**

**LOTTO UNICO**

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento al quinto piano con annesso solaio pertinenziale al sesto piano in Pieve Emanuele, via Donizetti, n. 2, facenti parte di un ampio fabbricato condominiale., con accesso da via Donizetti.

Il fabbricato non è dotato di servizio di portineria.

L'appartamento si estende per una superficie lorda commerciale di circa 97 mq ed è composto da un disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno finestrato, un disimpegno notte, un ripostiglio ed un vano solaio pertinenziale, posto al piano sesto.

L'unità immobiliare è dotata di balcone in loggia, inglobato nel vano cucina.

L'appartamento confina con proprietà aliena, con vano scale comune, con area comune su tre lati, salvo altri.

Il solaio confina con corridoio comune, con vano scale comune, con area comune, con vano comune, salvo altri.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Pieve Emanuele al foglio 15, p.lla 18, sub. 9**, cat A/3, cl 1, vani 6,5, superficie catastale totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, via Donizetti, n. 2, piano 5/6, interno 9, scala A, rendita catastale euro 315,56.

**STATO DI POSSESSO**

Occupato dal debitore. È stato emesso ordine di liberazione in data 17 luglio 2018.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In perizia si evidenzia che gli immobili non sono dotati di Attestato di prestazione energetica.

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

L'esperto precisa che riguardo agli impianti mancano le dichiarazioni di conformità.

**ONERI CONDOMINIALI**

L'esperto, come da documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio (preventivo gestione 2015/2016 e rendiconto, consuntivo gestione 2014/2015 e rendiconto) in data 4 novembre 2016, evidenzia che:

- le spese medie condominiali annue sono pari a euro 1.200,00 circa;
- i millesimi di proprietà sono 20.00;
- le pendenze preventivo gestione anno 2015/16 sono pari ad euro 1.162,93;
- le pendenze consuntivo gestione ordinaria anno 2014/15 sono pari ad euro 1.151,32.

Non vi sono ulteriori cause in corso e non vi sono ulteriori manutenzioni straordinarie.

**PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti in virtù di atto di compravendita del 3.06.1997, trascritto a Milano 2, in data 3.07.1997, ai nn 48751/35520.

**NOTIZIE URBANISTICHE**

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e precisamente risulta edificato come segue: licenza di Costruzione n. 39/67, rilasciata in data 29.05.1967 dal Comune di Pieve Emanuele; domanda di Permesso di Abitabilità del 15 gennaio 1970; autorizzazione di Abitabilità del 20 gennaio 1970 relativa alla pratica n. 39/67.

Successivamente per le parti comuni del fabbricato risultano i seguenti titoli: denuncia di inizio attività prot. 1959 del 23 gennaio 2002 inoltrata dall'amministratore di condominio per la sostituzione del vecchio manto di copertura, costituito da lastre di cemento amianto, con un nuovo manto costituito da cemen-tegola di colore laterizio; concessione Edilizia n. 197/93 prot. 7268 per formazione di nuove canne fumarie collettive, ramificate, esterne,

quale impianto tecnologico al servizio di edificio già esistente (per passaggio da impianto termico condominiale ad autonomo); denuncia di inizio Attività del 26.01.2010 PG.2457 pratica 10/05 presentata dagli amministratori dei condomini di via Donizetti 2, di via Donizetti 4 e di via Mascagni 9, relativa a sistemazione area parcheggi di pertinenza dei tre condomini, attraverso la posa di nuove cordonature in cls, rifacimento pavimento in asfalto e formazione di segnaletica orizzontale; comunicazione di inizio di lavori n. 10/05 P.G. 6526 del 26.02.10 comunicazione di fine lavori certificazione di collaudo finale PG. 19694 del 14.06.2010. Per le difformità e gli abusi riscontrati al momento del sopralluogo nell'unità in oggetto, non risultano presentate pratiche edilizie né condoni.

Alla data del sopralluogo (05.09.2016) da parte dell'esperto l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale. Sono state riscontrate le seguenti difformità e abusi edilizi (aumento di superficie per chiusura balcone): è stato rimosso il tavolato di separazione tra antibagno e bagno; è stato eliminato il tavolato di separazione tra la cucina ed il locale adiacente, il balcone è stato chiuso a veranda tramite la rimozione del tavolato con porta finestra, la formazione del tavolato interno alla ringhiera con soprastante posa di serramento a nastro. Tale spazio è inglobato nel locale cucina. Il tutto risulta attualmente un unico grande locale cucina/pranzo.

Tale aumento di volumetria, come riportato dagli uffici tecnici preposti, non è sanabile, pertanto, l'eventuale futuro acquirente, dovrà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per la rimessa in pristino dello stato legittimato (rimozione serramento a nastro, porzione di muratura, ripristino balcone, ricostruzione tavolato di accesso di balcone e rimontaggio di balcone, ricostruzione tavolato di accesso al balcone e rimontaggio di serramento portafinestra nella originaria posizione con posizionamento caldaia sul balcone) e per realizzare le altre modifiche.

Tali documentazioni comprese di oblazioni (euro 1.000,00 + euro75.00 per diritti di segreteria e istruttoria) aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, opere murarie e di serramentista hanno un costo indicativo di euro 15.000,00 circa.

\*\*\*\*\*

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

\*\*\*\*\*

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

- 1)** La vendita avrà luogo in unico lotto;
  - 2)** Il prezzo base è fissato in **euro 90.400,00**;
    - 2.1)** Offerta minima (75% del prezzo base) per la partecipazione all'asta è di **euro 67.800,00 per il lotto UNICO**;
  - 3)** Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto, per le quali si rinvia alle condizioni generali di seguito indicate, possono essere depositate:
    - a)** con modalità analogica presso il domicilio professionale della sottoscritta Delegata alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi), e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato;
    - b)** con modalità telematica entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi).
- In caso di utilizzo della modalità telematica, l'offerta deve essere formulata mediante il modulo web "offerta telematica" fornito dal ministero della giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita e deve essere inviata all'indirizzo pec del ministero della giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it".**
- 4)** Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

**5)** Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

**SI AVVERTE:**

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio legale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel 02 87046197, e-mail: [avvsimonaromeo@gmail.com](mailto:avvsimonaromeo@gmail.com);
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega (PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA) sul Portale delle Vendite Pubbliche e secondo le indicazioni del Tribunale di Milano
- che custode giudiziario degli immobili è la SIVAG S.P.A., a mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com); [www.sivag.com](http://www.sivag.com).

SI PRECISA CHE LE VISITE ALL'IMMOBILE POTRANNO PRENOTARSI ESCLUSIVAMENTE A MEZZO PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 8/02/2019

Avv. Simona Romeo

**CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA  
DI VENDITE IMMOBILIARI GIUDIZIARIE**

**MODALITÀ CARTACEA**

L'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO (ALMENO 120 GG. - ART. 570 E SS. C.P.C.) CONSISTE IN UNA DICHIARAZIONE IN REGOLA CON LE IMPOSTE DI BOLLO (€ 16,00 AL MOMENTO DELLA PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO) CONTENENTE:

- 1) IL COGNOME, NOME, LUOGO E DATA DI NASCITA, CODICE FISCALE O P.IVA, DOMICILIO, STATO CIVILE, RECAPITO TELEFONICO DEL SOGGETTO CUI ANDRÀ INTESSTATO L'IMMOBILE. NON SARÀ, INFATTI, POSSIBILE INTESSTARE L'IMMOBILE AD UN SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA.  
SE L'OFFERENTE È CONIUGATO DOVRÀ ESSERE INDICATO IN REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA. PER ESCLUDERE IL BENE AGGIUDICATO DALLA COMUNIONE LEGALE È NECESSARIA LA PARTECIPAZIONE DEL CONIUGE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE E CHE QUEST'ULTIMO RENDA LE DICHIARAZIONE PREVISTA DALL'ART. 179 C.C.  
IN CASO L'OFFERTA VENGA PRESENTATA IN NOME E PER CONTO DI UNA SOCIETÀ, DOVRÀ ESSERE PRODOTTO (IL GIORNO FISSATO PER L'APERTURA DELLE BUSTE) IL CERTIFICATO DELLA C.C.I.A.A. IN CORSO DI VALIDITÀ DAL QUALE RISULTI LA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ E I POTERI CONFERITI ALL'OFFERENTE;  
SE L'OFFERENTE È MINORENNE, L'OFFERTA DOVRÀ ESSERE SOTTOSCRITTA DAI GENITORI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE TUTELARE, DA ALLEGARE IN COPIA CONFORME;
- 2) FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITÀ DELL'OFFERENTE E SE NECESSARIO VALIDA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE I POTERI O LA LEGITTIMAZIONE DELLO STESSO;
- 3) I DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE IMMOBILE PER IL QUALE L'OFFERTA È PROPOSTA;
- 4) L'INDICAZIONE DEL PREZZO OFFERTO, CHE NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO MINIMO STABILITO, PARI AD **Euro 90.400,00**;
- 5) IL TERMINE DI PAGAMENTO DEL PREZZO E DEL FONDO SPESE, NON SUPERIORE A 120 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE;
- 6) L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA;
- 7) NR. 1 ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESSTATO A "PROC. ESECUTIVA N. 2930/2015 R.G.E." PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO, A TITOLO DI CAUZIONE, CHE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO;
- 8) FOTOCOPIA DELL'ASSEGNO DEPOSITATO;
- 9) LA DICHIARAZIONE DI RESIDENZA E L'ELEZIONE DEL DOMICILIO NEL COMUNE DI MILANO EX ART. 582 C.P.C.. IN MANCANZA, LE COMUNICAZIONI SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI MILANO EX ART. 174 DISP. ATT. COD. PROC. CIV.

L'OFFERTA NON È EFFICACE:

- a) SE PERVIENE OLTRE IL TERMINE STABILITO DALL'AVVISO DI VENDITA COME DISPOSTO IN ORDINANZA DI

DELEGA;

- b) SE È INFERIORE DI OLTRE ¼ RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA;
- c) SE L'OFFERENTE PRESTA CAUZIONE IN MISURA INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO DA LUI PROPOSTO OPPURE SE LA CAUZIONE NON VIENE PRESTATO NELLA MISURA SOPRA INDICATA.

L'OFFERTA DEVE ESSERE DEPOSITATA IN **BUSTA CHIUSA** (ANCHE NON PERSONALMENTE), ALL'ESTERNO DELLA QUALE SONO ANNOTATI, A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO RICEVENTE, O DA SUO DELEGATO AD HOC:

- A) IL NOME, PREVIA IDENTIFICAZIONE, DI CHI MATERIALMENTE PROVVEDE AL DEPOSITO;
- B) IL NOME DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA;
- C) LA DATA E L'ORA DELL'UDIENZA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE;
- D) LA DATA E L'ORA DELLA RICEZIONE DELLA BUSTA.

### **MODALITÀ TELEMATICA**

L'OFFERTA ANDRÀ FORMULATA ESCLUSIVAMENTE CON MODALITÀ TELEMATICHE 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**;

L'OFFERTA DOVRÀ INDICARE, AI SENSI DELL'ART 12, CO.1 E 2, DM 32/2015:

- 1) I DATI IDENTIFICATIVI DELL'OFFERENTE, CON L'ESPRESSA INDICAZIONE DEL CODICE FISCALE O DELLA PARTITA IVA;
  - 2) L'UFFICIO GIUDIZIARIO PRESSO IL QUALE PENDE LA PROCEDURA;
  - 3) L'ANNO E IL NUMERO DI RUOLO GENERALE DELLA PROCEDURA;
  - 4) IL NUMERO O ALTRO DATO IDENTIFICATIVO DEL LOTTO;
  - 5) LA DESCRIZIONE DEL BENE;
  - 6) L'INDICAZIONE DEL REFERENTE DELLA PROCEDURA;
  - 7) LA DATA E L'ORA FISSATA PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA;
  - 8) IL PREZZO OFFERTO E IL TERMINE PER IL RELATIVO PAGAMENTO, SALVO CHE SI TRATTI DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'INCANTO;
  - 9) L'IMPORTO VERSATO A TITOLO DI CAUZIONE;
  - 10) LA DATA, L'ORARIO E IL NUMERO DI CRO DEL BONIFICO EFFETTUATO PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE;
  - 11) IL CODICE IBAN DEL CONTO SUL QUALE È STATA ADDEBITATA LA SOMMA OGGETTO DEL BONIFICO DI CUI ALLA LETTERA L);
  - 12) 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 PRESENTE REGOLAMENTO;
  - 13) L'EVENTUALE RECAPITO DI TELEFONIA MOBILE OVE RICEVERE LE COMUNICAZIONI PREVISTE DAL PRESENTE REGOLAMENTO;
- QUANDO L'OFFERENTE RISIEDA 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;
- **IL BONIFICO DI CUI AL PUNTO L) DELL'ART. 12 DM 32/2015 DOVRÀ ESSERE EFFETTUATO SUL CONTO CORRENTE INTESTATO A:  
"PROC. ESECUTIVA N. 2390/2015 R.G.E., BANCA POPOLARE DI SONDRIO – AGENZIA 14 MILANO – IBAN IT 93D0569601613000012936X28",**  
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;
  - 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 ELETTRONICA CERTIFICATA, OPPURE:
    - B) DOVRÀ ESSERE TRASMessa A MEZZO DI CASELLA DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA PER LA VENDITA TELEMATICA AI SENSI DELL'ART. 12, COMMA 4 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 LETT. 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 CONIUGE (SALVO LA FACOLTÀ DEL DEPOSITO SUCCESSIVO ALL'ESITO DELL'AGGIUDICAZIONE E DEL VERSAMENTO DEL PREZZO);
    - C) SE IL SOGGETTO OFFERENTE È MINORENNE 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;
    - 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;
    - F) 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).
- NEI CASI PROGRAMMATI DI MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SISTEMI INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA COMUNICATI AL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA DAL RESPONSABILE PER I SISTEMI INFORMATIVI 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 INFORMATIVI DEL DOMINIO GIUSTIZIA NON PROGRAMMATI 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.

L'OFFERTA, ALTRESÌ IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA, NON È EFFICACE:

- a) 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;
- b) SE È INFERIORE DI OLTRE  $\frac{1}{4}$  RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA;
- c) SE L'OFFERENTE PRESTA CAUZIONE IN MISURA INFERIORE AL DECIMO DEL PREZZO DA LUI PROPOSTO OPPURE SE LA CAUZIONE NON VIENE PRESTATO NELLA MISURA SOPRA INDICATA.

**L'OFFERTA PRESENTATA È IRREVOCABILE SALVO CHE SIANO DECORSI 120 GIORNI** DALLA SUA PRESENTAZIONE E LA STESSA NON SIA STATA ACCOLTA.

**SOGGETTI LEGITTIMATI** A PRESENTARE L'OFFERTA:

- **QUALUNQUE INTERESSATO** FATTA ECCEZIONE PER IL DEBITORE E PER L'UFFICIALE GIUDIZIARIO CHE HA PARTECIPATO AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, NONCHÉ I SOGGETTI PER CUI VIGE UN DIVIETO SPECIALE EX ART. 1471 C.C. (NEL CASO CHE INTERESSA SONO GLI UFFICIALI PUBBLICI RISPETTO AI BENI CHE SONO VENDUTI PER IL LORO MINISTERO E COLORO CHE AMMINISTRANO BENI ALTRUI RELATIVAMENTE AI BENI AMMINISTRATI);
- IL **CONIUGE** (NON ESECUTATO) DEL DEBITORE (ESECUTATO) È AMMESSO ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA. ALL'EVENTUALE DIMOSTRAZIONE DELLA SIMULAZIONE DELLA VENDITA E DELL'ESISTENZA DI UNA INTERPOSIZIONE FITIZIA, CONSEGUENTE NON LA NULLITÀ DELLA VENDITA STESSA, BENSÌ DEL PATTO DI RETROCESSIONE DEL BENE IMMOBILE AL CONIUGE DEBITORE ED IL CONSOLIDAMENTO DELLA VENDITA IN CAPO AL CONIUGE AGGIUDICATARIO (NON ESECUTATO). ANCHE IL CONIUGE IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA DI ACQUISTO (CASS. 605/82).
- È POSSIBILE PRESENTARE L'OFFERTA ANCHE A MEZZO DI UN AVVOCATO EX ART. 571 C.P.C.. QUALORA FORMULATA A MEZZO DI UN LEGALE, L'OFFERTA PUÒ ANCHE ESSERE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART.

579, ULTIMO COMMA, C.P.C.: IN TAL CASO È NECESSARIO DICHIARARLO ESPRESSAMENTE.

LE OFFERTE NON POSSONO PROVENIRE DA UN MANDATARIO, SEPPUR MUNITO DI PROCURA SPECIALE, IN OSSEQUIO AL COMBINATO DISPOSTO DI CUI AGLI ARTT. 571, COMMA 1 E 579, COMMA 3, C.P.C.

### **MODALITÀ OPERATIVE DELL'UDIENZA DI VENDITA**

ALL'UDIENZA FISSATA PER LA VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, IN PRESENZA DI OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ CARTACEA SARANNO APERTE LE BUSTE ALLA PRESENZA DEGLI OFFERENTI. IN PRESENZA DI OFFERTE TELEMATICHE, L'ESAME DELLE OFFERTE SARÀ EFFETTUATO TRAMITE IL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, DOVE DOVRANNO ESSERE INSERITE ANCHE LE OFFERTE PERVENUTE CON MODALITÀ CARTACEA.

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.

### **IN CASO DI UN'UNICA OFFERTA:**

- a) SE L'OFFERTA È **PARI O SUPERIORE AL PREZZO BASE D'ASTA** DELL'IMMOBILE, SI PROCEDERÀ ALL'AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE;
- b) SE L'OFFERTA È **PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA**, MA INFERIORE AL PREDETTO PREZZO BASE D'ASTA, **SI PROCEDERÀ ALL'AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE OVE NON SIANO STATE PRESENTATE ISTANZE DI ASSEGNAZIONE AI SENSI DELL'ART. 588 C.P.C.**, NEL QUAL CASO IL BENE VERRÀ ASSEGNATO AL PREZZO BASE D'ASTA AL CREDITORE ISTANTE A NORMA DEGLI ART. 588 E SS. C.P.C..

### **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:**

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE TELEMATICHE E/O CARTACEE VALIDE IL PROFESSIONISTA DELEGATO INVITA GLI OFFERENTI AD UNA GARA IN AUMENTO, SULL'OFFERTA PIÙ ALTA, CON AGGIUDICAZIONE IN FAVORE DEL MAGGIORE OFFERENTE, ANCHE IN CASO DI MANCANZA DI ADESIONI ALLA GARA.

ALLA GARA POTRANNO PARTECIPARE TUTTI GLI OFFERENTI LE CUI OFFERTE SONO STATE RITENUTE VALIDE:

- GLI OFFERENTI PER VIA TELEMATICA FORMULANDO LE OFFERTE IN AUMENTO ESCLUSIVAMENTE IN VIA TELEMATICA TRAMITE L'AREA RISERVATA DEL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA;
- GLI OFFERENTI PER VIA CARTACEA COMPARENDO PERSONALMENTE ALL'UDIENZA DI VENDITA AVANTI

## *Avv. Simona Romeo*

---

PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA FORMULANDO LE OFFERTE IN AUMENTO SECONDO IL MODELLO DELLE OFFERTE PALESI CON LE MODALITÀ DI CUI ALL'ART. 581 C.P.C..

IL **RILANCIO MINIMO** NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AD **EURO 1.500,00 (EURO MILLECINQUECENTO/00)** ALLORCHÉ SIA TRASCORSO **UN MINUTO** DALL'ULTIMA OFFERTA SENZA CHE NE SEGUA UN'ALTRA MAGGIORE, L'IMMOBILE È AGGIUDICATO ALL'ULTIMO OFFERENTE.

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 L'OFFERTA, CON LE SEGUENTI PRECISAZIONI:

- A) PER LE OFFERTE CON MODALITÀ CARTACEE IL MOMENTO DEL DEPOSITO È DETERMINATO DALLA DATA E DALL'ORARIO INDICATI SULLA BUSTA AL MOMENTO DEL DEPOSITO O DELLA RICEZIONE DELL'OFFERTA DAL PROFESSIONISTA DELEGATO;
- B) PER LE OFFERTE DEPOSITATE CON MODALITÀ TELEMATICHE IL MOMENTO DEL DEPOSITO COINCIDE CON LA CREAZIONE DELLA RICEVUTA COMPLETA DI AVVENUTA CONSEGNA (CFR. ART. 14, COMMA 1 E 15, COMMA 2, DM 32/2015);

LA GARA, CHE SI SVOLGERÀ IN MODALITÀ SINCRONA MISTA, AVRÀ INIZIO AL TERMINE DELLE OPERAZIONI DI ESAME DELLE OFFERTE.

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA INSERIRÀ NEL PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA E RENDERÀ VISIBILI A COLORO CHE PARTECIPANO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICHE I RILANCI E LE OSSERVAZIONI DEI PARTECIPANTI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA COMPARSI INNANZI A LUI.

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 ED ESAMINATE LE OFFERTE TELEMATICHE, DELLA ISTANZA DI ASSEGNAZIONE SE PRESENTE.

L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ DEPOSITARE SUL C/C DELLA PROCEDURA IL RESIDUO DEL PREZZO (ENTRO 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE), L'IMPORTO DELLE SPESE NECESSARIE PER IL TRASFERIMENTO ED IL 50% DEL COMPENSO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO RELATIVO AL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ - OLTRE ACCESSORI DI LEGGE - A SUO CARICO (A TALE SCOPO PROVVISORIAMENTE QUANTIFICATO DAL PROFESSIONISTA DELEGATO FACENDO RIFERIMENTO AI VALORI MEDI PREVISTI DAL DM 227/15 E SUCCESSIVE MODIFICHE).

IL PROFESSIONISTA DELEGATO COMUNICHERÀ I SUINDICATI IMPORTI ALL'AGGIUDICATARIO ENTRO 10 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE, DETRATTO L'IMPORTO PER CAUZIONE GIÀ VERSATO. 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 (120 GIORNI) DOVRÀ ESSERE CONSEGNATA AL PROFESSIONISTA DELEGATO LA RICEVUTA DELL'AVVENUTA OPERAZIONE A SALDO.

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.

AVVENUTO IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE, IL PROFESSIONISTA DELEGATO PREDISPONE IL **DECRETO DI TRASFERIMENTO** E TRASMETTE SENZA INDUGIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IL FASCICOLO.

CONTRO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO È PROPONIBILE L'OPPOSIZIONE A NORMA DELL'ART. 617 C.P.C. (OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI).

L'ART. 588 E SS. C.P.C. DISPONE CHE *OGNI CREDITORE*, NEL TERMINE DI 10 GIORNI PRIMA DATA FISSATA PER LA VENDITA, PUÒ PRESENTARE **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE** A NORMA DELL'ART. 589 PER IL CASO IN CUI LA VENDITA NON ABBIA LUOGO PER MANCANZA DI OFFERTE.

### **INFORMAZIONI GENERALI**

QUALORA IL PROCEDIMENTO SI BASI SU CREDITO FONDIARIO, L'AGGIUDICATARIO PUÒ AVVALERSI DELLA FACOLTÀ DI SUBENTRARE NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 41, COMMA 5, D.LGS. 385/1993, ED ALLE CONDIZIONI IVI PREVISTE. OVE L'AGGIUDICATARIO NON SI SIA AVVALSO DI TALE FACOLTÀ, IL PAGAMENTO, NEL LIMITE DEL CREDITO AZIONATO, SARÀ EFFETTUATO DIRETTAMENTE ALLA BANCA CREDITRICE (ART. 41, COMMA 4, D.LGS. 385/1993) O AL CESSIONARIO DEL CREDITO, NEL TERMINE FISSATO PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO, NEI LIMITI DEL CREDITO AZIONATO IN VIA IPOTECARIA E PREVIA PRECISAZIONE DEL MEDESIMO, ENTRO IL TERMINE DI GIORNI TRENTA DALL'AGGIUDICAZIONE.

**I COSTI OCCORRENTI ALLA MATERIALE LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (PER L'IPOTESI DI ASSENZA DI CONTRATTI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA) SONO A CARICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA.**

**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).**

TUTTE LE ATTIVITÀ CHE, A NORMA DELL'ART. 571 C.P.C. E SEGUENTI, DOVREBBERO ESSERE COMPIUTE IN CANCELLERIA O DAVANTI AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE O DAL CANCELLIERE O DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, SARANNO EFFETTUATE DAL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO, PRESSO IL PROPRIO DOMICILIO PROFESSIONALE.

### **MUTUI C.D. PROTOCOLLO ABI**

GLI OFFERENTI, NELL' OFFERTA DI ACQUISTO , O, COMUNQUE, GLI AGGIUDICATARI, ENTRO IL TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO, DOVRANNO DICHIARARE ESPRESSAMENTE DI VOLERSI AVVALERE DELLA PROCEDURA DI CONCESSIONE DI MUTUI AGLI AGGIUDICATARI PREVISTA DAL C.D. PROTOCOLLO ABI.

L'ELENCO DELLE BANCHE ADERENTI ALL'INIZIATIVA PER IL TRIBUNALE DI MILANO POTRÀ ESSERE REPERITO PRESSO IL PROFESSIONISTA DELEGATO O PRESSO IL SITO ABI ([HTTP://WWW.ABI.IT/](http://www.abi.it/)).