

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **Giuseppe FIENGO**

Professionista delegato e Custode giudiziario: **Avv. Luca PARAZZINI**

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.A.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Luca PARAZZINI**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA  
SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA  
IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

\*\*\*\*\*

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **888/2017 R.G.E.**

promossa da:

**Banco BPM S.p.a.**, con sede legale in Milano, Piazza Filippo Meda n. 4 codice fiscale 09722490969, rappresentato e difeso dagli Avvocati Cesare P.Franzi e Stefano G. Folesani e presso gli stessi elettivamente domiciliato in Milano, Piazza San Pietro in Gessate n. 2;

contro

....

Il sottoscritto Avv. Luca PARAZZINI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione depositata il 3 luglio 2018;
- gli articoli 591 bis, 570 e 576 c.p.c., nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

**AVVISA**

che il giorno **13 dicembre 2018**, alle ore **17:00**, nel proprio studio a **Milano, Via Visconti di Modrone n. 28** (quanto ai presentatori di offerte cartacee) e **mediante collegamento telematico al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**, gestito da Astalegale.net S.p.A. ([www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) (quanto ai presentatori di offerte telematiche) procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 1.000.000,00** (unmilione/00);
- 3) **presentazione delle offerte cartacee.**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **12 dicembre 2018** dalle ore **10:00** alle ore **13:00**, in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento, presso lo studio dell'Avv. Luca Parazzini a **Milano, Via Visconti di Modrone n. 28**.

L'offerta (in bollo da Euro 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 888/2017**;
- i dati identificativi dell'immobile;
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale e il regime patrimoniale della famiglia, ove

coniugato; in caso di persona coniugata in comunione legale, i suddetti documenti dovranno essere inseriti nella busta anche per l'altro coniuge;

- **qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegata visura aggiornata del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;

- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita la relativa procura speciale notarile avente data non posteriore all'effettuazione dell'offerta);

- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nonché il tesserino portante codice fiscale italiano;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- originale dell'assegno circolare non trasferibile, intestato "**Trib. Milano R.G.E. 888/2017**", portante **cauzione** per importo pari almeno ad **un decimo della somma offerta**.

#### 4) **Presentazione delle offerte telematiche.**

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 12 dicembre 2018, ore 13:00.**

Le offerte telematiche andranno formulate 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 ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- 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;

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

- il prezzo offerto;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO (o numero equipollente attestante l'avvenuta esecuzione) di esecuzione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni inerenti alla vendita;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni inerenti alla vendita;

- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e allo stesso non sia stato 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 del D.M. 32/2015 per cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "**Trib. Milano R.G.E. 888/2017**" alle seguenti coordinate bancarie : IT 93 B 03111 01604 0000 00001779 - SWIFT/BIC BLOPIT22, per un importo pari almeno a **un decimo del prezzo offerto; il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta**; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta telematica:

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 dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

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 (salva 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 giudiziale 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.

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.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

**5) Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.**

**L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 750.000,00 (settecentocinquantamila/00).**

**6) Il giorno 13 dicembre 2018, alle ore 17:00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte – analogiche e telematiche – ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche. Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti – analogici e telematici - a una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

**7) 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, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) 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 Avv. Luca Parazzini, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari.

8) L'immobile viene posto in vendita 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 dall'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.

9) L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che: *“A quanto è stato possibile appurare, stanti le pessime condizioni igieniche e di accessibilità dei locali, a causa della presenza di escrementi umani, rifiuti, masserizie ed arredi, esistono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie (..)”* elencate in perizia; *“Le difformità edilizie riscontrate, nonché il completamento delle opere edilizie ed impiantistiche, dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:*

- *Predisposizione di una pratica edilizia di S.C.I.A. “in sanatoria” (parziale);*
- *Pagamento di una sanzione pecuniaria da valutare con la P.A. .*

*Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità edilizia del complesso edilizio oggetto di Procedura Esecutiva”.*

Relativamente alla conformità catastale l'esperto dichiara che : *“Si segnala che, alla data odierna, stante il mancato completamento delle opere edilizie ed impiantistiche, l'intero edificio risulta ancora catastalmente censito al Catasto Fabbricati alla categoria F/3 “unità in corso di costituzione”.*

*Si segnala altresì che, secondo quanto prescritto dalla vigente Normativa, ai proprietari degli immobili corre l'obbligo di denunciare all'Agenzia delle Entrate le nuove costruzioni entro i trenta giorni successivi a quello in cui esse sono diventate abitabili o idonee all'uso cui sono destinate; tale denuncia è effettuata tramite la procedura informatica “DOCF”, con la quale il proprietario, per ciascuna unità immobiliare, presenta gli atti di aggiornamento catastale, propone una “rendita catastale” e produce la corrispondente “planimetria catastale”.*

*Regolarizzabili mediante: Completamento delle procedure di accatastamento delle singole unità immobiliari (appartamenti, cantine, box-auto, locali condominiali, cortile, lastrico solare).*

*Per quanto sopra SI SOSPENDE LA DICHIARAZIONE di conformità catastale del complesso edilizio oggetto di Procedura Esecutiva”.*

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui

agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

**10)** Il suddetto esperto ha, altresì, dichiarato in relazione allo stato di possesso dell'immobile: *“Alla data dei sopralluoghi (01/02/2018 e 16/02/2018) l'edificio oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata saltuariamente occupata da “senzatetto” anche di nazionalità straniera, che hanno abbandonato l'edificio all'arrivo della scrivente Perito, del Custode Giudiziario e della Forza Pubblica.”*

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Milano, Via Giovanni Battista Carta n. 11 :**

- piena proprietà di stabile residenziale non ultimato composto da un piano interrato con nove boxes e otto cantine, piano terreno con appartamento ed il resto a pilotis, quattro piani sovrastanti nei quali sono previsti un totale di sette appartamenti, due soffitte al terzo piano e una soffitta al quarto piano, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **149**, particella **706**, subalterno **701**, Via Giovanni Battista Carta n. 11, piani S1-T-1-2-3-4, categoria F/3,

**Confini in unico corpo in contorno, come da perizia:** mappali 131,133,139, Via Giovanni Battista Carta, mappali 159,158,159,176,157,521;

Salvo errori e come in fatto.

\*\*\*\*\*

Fatti salvi gli adempimenti relativi alla presentazione delle offerte telematiche, tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita in Milano, Via Visconti di Modrone n. 28.

Per ogni informazione sulla vendita e le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario SIVAG SPA, Via Milano n. 10, 20090, Redecesio, tel 02 26952007 - Fax 02 58014348 – mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com).

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

Avv. Luca Parazzini