



# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

G.E. DOTT. FIENGO

Nella procedura esecutiva n. **1338/2017 R.G.E.** delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Vincenzo CAPUANO** (con studio in Milano, Via Manara n. 15, tel. 025466852, fax 0254115749, peo: immobili@avvocatocapuano.it)

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA PER IL GIORNO 20/12/2018 ALLE ORE 15:00

Il delegato **Avv. VINCENZO CAPUANO**  
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 04/06/2018;  
visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

### PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni *ex art.* 570 c.p.c.;

### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che presso il proprio studio in **Milano, Via Manara n. 15** avrà luogo per il giorno e l'ora sopra indicati la **VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**, mediante collegamento al portale del gestore delle vendite designato: Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. tramite il sito web dedicato: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), degli immobili pignorati - in calce descritti - con la convocazione avanti a sé delle parti e degli offerenti analogici nonché degli offerenti telematici collegati mediante accesso all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, **per la deliberazione sulle offerte** che saranno pervenute e **per l'eventuale gara tra gli offerenti**, analogici e telematici, alle seguenti condizioni:

**1)** La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

**2)** Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**Prezzo Base: Euro 318.500,00** (trecentodiciottomilacinquecento/00)

**Offerta Minima: Euro 238.875,00** (duecentotrentottomilaottocentosettantacinque/00)

**Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 5.000,00.**

**3)** Le **offerte di acquisto**, irrevocabili fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per i giorni 120, potranno essere presentate in forma cartacea o in modalità telematica, come segue:

#### **a) offerte in forma cartacea**

L'offerta dovrà essere redatta in forma cartacea ed inserita in **busta chiusa da depositarsi** presso lo studio del delegato all'indirizzo predetto **esclusivamente dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste**; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere presentate dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. **La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante.** All'atto del deposito della busta verrà apposto un timbro dal



delegato recante il nominativo del depositante e del delegato, la data e ora della vendita e la data e ora del deposito.

Le offerte, munite di marca da bollo da **Euro 16,00**, dovranno contenere, **a pena di inefficacia**, (i) **la sottoscrizione dell'offerente**, (ii) **l'indicazione del prezzo offerto**, che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata *ex art. 571*, secondo comma, c.p.c., nonché (iii) **la cauzione per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 1338/2017 TRIBUNALE DI MILANO"**.

L'offerta dovrà altresì contenere i seguenti dati e documenti dell'offerente:

- **per le persone fisiche**: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché la fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero in originale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e fotocopia del suo documento di identità in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- **per il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, certificato di cittadinanza ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità.
- **per le persone giuridiche**: i dati identificativi compresa la partita iva e/o il codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale, **visura camerale estratta dal registro delle imprese (o dal registro persone giuridiche) da cui risultino la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza ovvero la procura che risulti dal certificato camerale o altro documento da cui si possano accertare detti poteri in capo a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento**, nonché fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del o dei rappresentanti legali;
- **in caso di offerte a nome e per conto di un minore**, dovrà essere allegato altresì copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare *ex art. 579*, ultimo comma, c.p.c., si avvisa che **la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione**; si rammenta in tal caso che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto**;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

All'udienza fissata per la vendita senza incanto **l'offerente** dovrà presentarsi **personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale notarile** *ex art. 579*, ultimo comma, c.p.c.; **non è ammessa la partecipazione di altri soggetti benché muniti di procura speciale** conferita con scrittura privata autenticata o per atto pubblico.



## **b) in modalità telematica**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate 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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it).

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;
- 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia 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 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.

L'importo della **cauzione** è fissato nella misura **non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto** e dovrà essere versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**RGE 1338/2017 TRIBUNALE DI MILANO**", avente il seguente codice IBAN: **IT42Q056961613000012761X47**.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura dell'offerente 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:
  - i) 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;
  - ii) 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.

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.

**4)** Saranno ritenute inammissibili le offerte presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.



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

**5)** All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, le buste saranno aperte 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 analogica.

**6)** 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.

**7)** 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.

**8)** In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

**9)** In caso di pluralità di offerte:

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 analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche 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, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015);



La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

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

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.

**10)** Il delegato provvederà a dare pubblicità del presente avviso nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti.

**11)** Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**RGE 1338/2017 TRIBUNALE DI MILANO**" ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**RGE 1338/2017 TRIBUNALE DI MILANO**", avente il seguente codice IBAN: **IT42Q056961613000012761X47**, con accredito effettivo e disponibilità delle somme su predetto conto corrente entro il giorno di scadenza suindicato: (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.); (b) la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; (c) le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. Con questo avviso si rende noto che ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del 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 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.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

**12)** Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).**

**13)** Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma,



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".

**14)** Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con la proporzionale quota di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte. 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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE in Comune di Milano - Via Fantoli n. 15/5**

**capannone** avente superficie lorda complessiva di 638,00 mq circa, con **area pertinenziale** avente superficie lorda complessiva di 415,00 mq., censiti nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

foglio **489**, particella **66** graffata con particella **168**, subalterno **722**, via Guadenzio Fantoli n. 15/5, piano T, zona censuaria 3, categoria C/3, classe 10, consistenza 615 mq., superficie catastale 669 mq., rendita catastale Euro 2.985,63 (capannone);  
foglio **489**, particella **169**, subalterno **701**, via Guadenzio Fantoli n. 15/5, piano T, categoria area urbana, consistenza 259 mq. (area pertinenziale).

**Stato occupativo:** libero.


**Notizie urbanistiche:** Licenza per Opere Edilizie n. 792 / 1959, Licenza per Opere Edilizie n. 2071 / 1972, Licenza per Opere Edilizie n. 2564 / 1973, Concessione per Opere Edilizie n. 975 / 1980, Autorizzazione per Opere Edilizie n. 2503 / 1986, Autorizzazione per Opere Edilizie n. 672 / 1990 (irreperibile).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata secondo le forme nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

**15)** Per richiedere la visita all'immobile inviare al **custode giudiziario** apposita richiesta scritta mediante il portale delle vendite pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, selezionando il Tribunale di Milano e digitando nel campo di ricerca il numero della procedura esecutiva. Per ogni altra informazione, contattare il custode giudiziario **SIVAG** all'indirizzo di posta elettronica **immobiliare@sivag.com** ovvero **telefonare al n. 02.26952007**.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Milano, lì 11 ottobre 2018

  
Il Delegato  
Avv. Vincenzo Capuano