

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1936/2017
promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

*** **

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA
PRIMO ESPERIMENTO**

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, fax 0254011007, email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it, professionista delegato;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 15/11/2018;

AVVISA

- 1) che il giorno **22/02/2019**, alle ore **12,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la **vendita telematica senza incanto, in modalità sincrona a partecipazione mista** - con collegamento al portale del gestore delle vendite designato ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL e tramite il sito web dedicato <https://www.fallcoaste.it/> -, del seguente bene immobile, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti analogici davanti a sé e 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, relativamente al seguente lotto unico:
 - a) In Comune di **Grezzago (MI) - 20056, Via Campania n. 3**, appartamento al piano primo, con cantina al piano S1 e sottotetto al piano secondo, facente parte di un fabbricato con al piano terra altra unità di terzi, affiancata ad altra unità (capannone - box), con area cortilizia comune.
 - b) **SI PRECISA (PAG. 3 DELLA PERIZIA) CHE IN DATA 30-05-2018 ORE 10,00 SI È VERIFICATO LO STATO DEI LUOGHI IN CUI SI TROVANO I BENI PIGNORATI, CHE SONO RISULTATI GRAVEMENTE DANNEGGIATI; IN DATA 13-09-2018 È STATO RECUPERATO UN DOCUMENTO PRESSO IL COMUNE DI GREZZAGO (MI), CHE SEGNA LA L'AVVENUTO ACCADIMENTO, IN DATA 29-07-2013, DI UN EVENTO METEORICO ECCEZIONALE (TROMBA D'ARIA), CHE HA SCOPERCHIATO IN PARTE IL TETTO DEL FABBRICATO, SUB.705 (C/2) E, DI CONSEGUENZA, PER IL PASSAGGIO DI UN TEMPORALE, HA DANNEGGIATO ANCHE IL SOTTOSTANTE IMMOBILE SUB.704 (A/3); SUCCESSIVAMENTE ALL'EVENTO METEORICO NULLA È STATO RIPRISTINATO E L'IMMOBILE RISULTA IN STATO DI DEGRADO.**
 - c) L'appartamento con cantina sviluppa una superficie lorda commerciale di circa **99,00**

mq. mentre il sottotetto di **20 mq.**

- d) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'architetto Arch. Mario Leandro Maccarini in data 20/10/2018, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sotto indicati.
- e) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Grezzago come segue:
- i) **l'appartamento con cantina**, foglio **4**, particella **188**, subalterno **704**, indirizzo Via Campania n. 3 , piano 1-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie MQ. 99, rendita € 415,75;
 - ii) **il sottotetto**, foglio **4**, particella **188**, subalterno **705**, indirizzo Via Campania n.3, piano 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq., superficie MQ. 68, rendita € 223,32.
 - iii) **Coerenze**:
 - (i) Coerenze dell'appartamento con cantina, da nord in senso orario : PIANO PRIMO: altra proprietà-area comune; area comune; area comune (Via Campania).
PIANO S.1: terrapieno-altra proprietà; terrapieno-altra proprietà; terrapieno-altra proprietà; terrapieno-area comune (Via Campania)
 - (ii) Coerenze del sottotetto, da nord in senso orario : PIANO SECONDO: altra proprietà-area comune; area comune; area comune (Via Campania)
- f) Giudizio di **conformità edilizia, urbanistica e catastale**:
- i) conformità catastale: **NO**
 - (1) **Appartamento con cantina**: alla data del sopralluogo peritale, si è riscontrata la realizzazione di un ballatoio laterale coperto (su altra proprietà), ed un locale deposito nel fondo, **SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO)**. Inoltre l'appartamento risulta **NON CONFORME** agli atti di fabbrica depositati e visionati in Comune (diversa sagoma esterna con aumento di volume e diversa distribuzione interna, con una camera in più e relativa finestra, ed aumento di profondità del balcone verso corte. Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà **DEMOLIRE** l'abuso del ballatoio laterale e del locale deposito nel fondo e presentare un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO** presso il Comune di Grezzago per le difformità riferite all'appartamento (costo contabilizzato al punto 7.1 della perizia).
 - (2) **Sottotetto**: alla data del sopralluogo peritale, si è riscontrato che le falde del tetto sono ruotate di novanta gradi; le parti basse risultano a EST ed OVEST, e NON come indicato in scheda catastale a **NORD** e **SUD**; occorrerà presentare un aggiornamento **DOCFA**, con produzione nuova scheda catastale; al **COSTO** di € 500,00. Inoltre, a seguito di verifica e visura atti di fabbrica, e situazione attuale, è stata aumentata l'altezza del sottotetto; **SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO)**. Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà presentare un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO** presso il Comune di Grezzago (costo contabilizzato

al punto 7.1 della perizia).

ii) Conformità urbanistico-edilizia (pag. 10 e ss. della perizia): **NO**.

(1) Abitazione con cantina.

Alla data del sopralluogo peritale, si è riscontrata la realizzazione di un ballatoio laterale, coperto (su altra proprietà), ed un locale deposito nel fondo; **SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO)**. Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà **DEMOLIRE** l'abuso del ballatoio laterale e del locale deposito nel fondo: al **COSTO** di € 2.000,00. Inoltre l'appartamento risulta **NON CONFORME** agli atti di fabbrica depositati e visionati in Comune (diversa sagoma esterna con aumento di volume e diversa distribuzione interna, con una camera in più e relativa finestra, ed aumento di profondità del balcone verso corte. Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà presentare un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO** presso il Comune di Grezzago, per le difformità riferite all'appartamento; al **COSTO** di € 1.000,00, come prestazioni tecniche più oneri comunali € 2.700,00 (inclusi oneri per costo di costruzione ed oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, e diritti comunali); sarà anche da sottoporre all'Agenzia delle Entrate (Catasto) la tematica per avere loro risposta se l'immobile può o no avere un aumento di valore (variazione rendita catastale); tale argomento non è attualmente valutabile a livello di eventuale costo da sostenere; per un **TOTALE COSTO** di € 3.700,00.

(2) Magazzini e locali di deposito.

A seguito di verifica e visura atti di fabbrica, e situazione attuale, si è riscontrato che: è stata aumentata l'altezza del sottotetto, **SENZA TITOLO ABILITATIVO COMUNALE (ABUSO)**. Ad aggiornamento di quanto sopra occorrerà presentare un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA-AMPLIAMENTO** presso il Comune di Grezzago, al **COSTO** di € 1.000,00, come prestazioni tecniche più oneri comunali € 5.700,00 (inclusi oneri per costo di costruzione, e diritti comunali); sarà anche da sottoporre all'Agenzia delle Entrate (Catasto) la tematica per avere loro risposta se l'immobile può o no avere un aumento di valore (variazione rendita catastale); tale argomento non è attualmente valutabile a livello di eventuale costo da sostenere; per un **TOTALE COSTO** di € 6.700,00.

iii) **Il perito tiene a precisare che vista la situazione riscontrata durante sopralluogo, l'immobile si trova in stato gravemente danneggiato; non abitabile ed in forte deperimento; ed in parte scoperchiato a seguito di un evento meteorico (tromba d'aria); successivamente all'evento meteorico nulla è stato ripristinato perciò continua il degrado.**

g) **Regolarità urbanistica:** (pag. 7 punto 2 della perizia cui si rimanda).

h) **Altre informazioni per l'acquirente:**

i) Spese ordinarie annue di gestione condominiale: € 0,00

ii) Spese straordinarie annue di gestione condominiale: Nessuna

iii) Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: nessuno

- iv) Millesimi di proprietà: quota proporzionale per comproprietà e nelle parti comuni (corte e scala interna), tra I mappali 188 e 246, non definita a millesimi.
- i) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, come anche sopra meglio indicati (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269).
- j) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- k) 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.
- l) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sotto indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sotto determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
- m) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- n) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.
- o) Stato occupativo dell'immobile: allo stato del sopralluogo l'immobile risultava non abitato ed in stato di forte deperimento, causato da evento meteorico (tromba d'aria), che ha scoperchiato in parte il sottotetto, quindi, **giuridicamente LIBERO**.

Prezzo base:

€ 53.000,00 (cinquantatremila/00).

Offerta minima:

€ 39.750,00 (trentanovemila settecentocinquanta/00).

ooo ooo ooo

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche o telematiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

1) in caso di offerta con **modalità cartacea**:

- a) L'offerta di acquisto cartacea ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (escluso Sabato, Domenica e festivi) **dalle ore 9,30 alle 13,00**, non oltre le ore 13,00 del giorno **21/02/2019**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
 - b) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
 - c) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - d) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza o domicilio, cittadinanza, stato civile; esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia con la precisazione che, 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 gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, c.f. e partita iva; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza), con elezione di domicilio nel comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
 - e) in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore 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.
 - f) 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 notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
 - g) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
 - h) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la cauzione, per un importo pari ad un decimo del prezzo proposto, che dovrà essere costituita esclusivamente me-

diante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**PROC. ESEC. IMM.RE n. 1936/2017 R.G.E.**". Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.

2) In caso di **offerta 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 offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.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;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) 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;
 - o) 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;
 - il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 1936/2017 R.G.E.**" **codice IBAN IT89 T056 9601 6130 0001 3067 X62**, 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:
- (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 depositato successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - c) se il soggetto offerente è minorenni 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 mal-funzionamento 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.

- 3) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. 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:
 - (i) se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - (ii) 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.

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

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- 10) Il pagamento del prezzo, dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al **Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB**, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati a **UNICREDIT S.p.A.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. L'eventuale parte residua del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), sarà depositata, dedotta la cauzione, sul conto corrente intestato alla "**PROC. ESEC. IMM.RE N. 1936/2017 R.G.E.**". Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- 11) Si precisa 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.
- 12) 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.

- 13) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase di trasferimento della proprietà, verranno indicate all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, anche in base alla tipologia di acquisto.
- 14) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
- 15) **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).**
- 16) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
 - pubblicazione sul quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
 - pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net ;
 - affissione di un cartello **VENDESI**;
 - invio, da parte del delegato, di una e-mail all'**amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto.
- 17) Per ulteriori informazioni e per la visita dell'immobile contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it o al n. telefonico 02 5511474, dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

Milano, li 06/12/18

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti