

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzione Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare RGE 2525/2017 - G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo, promossa da Banca di Credito Cooperativo di Barlassina contro: Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. LGS 30 giugno 2003 n. 196

Delegato, Custode Giudiziario e Referente della procedura: Dott. Paolo Argento Studio in Milano via Durini 27 Tel. 0280581197 - 3755268820

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Paolo Argento, dottore commercialista con studio in Milano, Via Durini 27, delegato dal G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo con ordinanza di delega in data 20 novembre 2018, avvisa:

che il giorno **5 marzo 2019 alle ore indicate nel prosieguo in relazione al lotto di vendita** in Milano via Durini 27 presso lo Studio del Delegato alla vendita nonché referente della Procedura è fissata l'udienza per la vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. C.p.c. (DM 32/2015) dell'immobile pignorato descritto in calce, stabilendo le seguenti modalità di convocazione:

- 1) Il Gestore della vendita telematica è la società Aste giudiziarie in linea spa che opererà con il portale www.astetelematiche.it;
- 2) la vendita avverrà in due lotti come segue:
 - **lotto 1**
Udienza 5/3/2019 ore 14:30
Il prezzo base d'asta è stabilito in euro 33.000,00;
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad euro 24.750,00 corrispondente al 75% del prezzo base d'asta.
 - **lotto 2**
Udienza 5/3/2019 ore 15:30
Il prezzo base d'asta è stabilito in euro 92.800,00;
Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad euro 69.600,00 corrispondente al 75% del prezzo base d'asta.
- 3) gli offerenti possono presentare le offerte di acquisto cartacee o telematiche del bene sotto descritto fino alle ore 13:00 del giorno 4 marzo 2019 secondo le modalità indicate nelle **CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA** del presente avviso di vendita cui si rimanda.
- 4) Il professionista potrà autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dall'assegnatario ex art. 508 c.p.c.
- 5) Il delegato invita sin d'ora il creditore fondiario a depositare in cancelleria e a far pervenire al sottoscritto, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del suo credito, indicante in maniera chiara e distinta la quantificazione del capitale residuo, degli interessi e delle spese. Il creditore

fondiario dovrà inoltre precisare le somme alle quali si estende il privilegio ipotecario, nonché le modalità di versamento diretto da parte dell'aggiudicatario.

- 6) Al presente avviso verrà data pubblicità mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sul Corriere della Sera edizione Lombardia, su Leggo Milano e sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net. Verrà affisso un cartello "Vendesi" in prossimità dell'immobile e ne verrà data comunicazione via mail all'amministratore di condominio.

DESCRIZIONE DEL BENE:

- **Lotto 1**

Piena proprietà dell'immobile ad uso negozio di un vano sito nel comune di Milano Don Giuseppe Andreoli 9, piano T.

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Milano come segue: foglio 95, mapp. 159 sub 2, piano T, cat. C/1 classe 2, consistenza 15 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale €279,66.

L'immobile risulta occupato in base ad un contratto di locazione opponibile alla procedura che prevede un canone annuo di locazione, come risulta dal contratto registrato, di euro 4.200,00 oltre spese.

Per una esaustiva descrizione si rimanda alla relazione di stima del perito Arch. Carlo Cuppini da considerarsi parte integrante del presente avviso, allegata agli atti della procedura.

- **Lotto 2**

Piena proprietà dell'immobile ad uso negozio di un vano sito nel comune di Milano Don Giuseppe Andreoli 9, piano T.

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Milano come segue: foglio 95, mapp. 159 sub 5, piano T, cat. C/1 classe 4, consistenza 30 mq, superficie catastale 38 mq, rendita catastale €757,64.

L'immobile risulta occupato in base ad un contratto di locazione opponibile alla procedura che prevede un canone annuo di locazione, come risulta dal contratto registrato, di euro 7.800,00 oltre spese, ma viene venduto libero in quanto è in corso la procedura di sfratto per morosità nei confronti del conduttore.

Per una esaustiva descrizione si rimanda alla relazione di stima del perito Arch. Carlo Cuppini da considerarsi parte integrante del presente avviso, allegata agli atti della procedura.

Per ogni informazione rivolgersi presso il Custode giudiziario o consultare i siti web sopra indicati.

Milano, 17 dicembre 2018

Dott. Paolo Argento

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Carlo Cuppini (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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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. 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, 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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.

E) 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 a "Procedura esecutiva immobiliare RGE 2525/2017" IBAN IT19 L030 6909 5261 0000 0004 403.

F) 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:

Dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Milano Via Durini 27 una busta chiusa contenente:

- l'indicazione del lotto (lotto 1 o lotto 2), l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16,00) sottoscritta dall'offerente o a mezzo procuratore legale, anche per persona da nominare;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Procedura esecutiva immobiliare RGE 2525/2017", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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);
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- 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.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

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 (www.astetelematiche.it) 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:

- 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 pari al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- 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 relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato a "Procedura esecutiva immobiliare RGE 2525/2017 " IBAN IT19 L030 6909 5261 0000 0004 403 entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.
 - 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 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 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

H) **All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista**, in presenza di offerte depositate con modalità analogica 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 analogica.

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.

1) 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.;

2) 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 sono determinate come segue:

- €500,00 per immobili con prezzo base fino a €25.000,00;
- €1.000,00 per immobili con prezzo base da €25.000,01 a €60.000,00;
- €1.500,00 per immobili con prezzo base da €60.000,01 a €100.000,00;
- €2.000,00 per immobili con prezzo base da €100.000,01 a €130.000,00;
- €2.500,00 per immobili con prezzo base da €130.000,01 a €160.000,00;
- €3.000,00 per immobili con prezzo base da €160.000,01 a €200.000,00;
- €4.000,00 per immobili con prezzo base da €200.000,01 a €260.000,00;
- €5.000,00 per immobili con prezzo base oltre €260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

D) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di 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), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che 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 dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) 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.

L) 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).