

Studio Legale
Avv. ANNA RITA BORRI
Via F.D. Guerrazzi 4 – 20145 Milano
Tel. 02 311351 – FAX 02 344484
E-MAIL: borriannarita59@gmail.com
PEC: anna.borri@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. Giuseppe Fiengo

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 1741/2016**

L'Avvocato delegato Anna Rita Borri, con studio in Milano, via Guerrazzi n.4, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo del giorno 02.10.2018

AVVISA

DELLA VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICHE - con eventuale gara in modalità sincrona mista nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. (DM 32/2015)

dell'immobile sito nel Comune di Liscate (Milano), Via G. Strada n. 2 appartamento su due piani + sottotetto + cantina + giardino + box

- in un complesso di palazzine di 3 piani fuori terra più un piano interrato, ad uso residenziale: **appartamento** piano terra, primo, secondo, interrato più giardino esclusivo. L'unità immobiliare è costituita da: piano terra: un locale più servizi (ingresso-soggiorno-cucina-pranzo-bagno), un balcone e un giardino esclusivo; piano primo: due locali + servizi (due camere + bagno + balcone); piano secondo sottotetto: locale accessibile solo tramite una botola, adibito a ripostiglio; piano interrato: un locale cantina. Superficie complessiva: piano terra + primo piano + balconi= mq. 98; sottotetto= mq.42; cantina= mq.20; giardino= mq. 63. Ingresso dal cortile su via G. Strada e dal retro su via Don Sturzo.

BOX: al piano S1 interrato. Superficie complessiva di circa mq.20.

Appartamento censito al NCEU: foglio 7, particella 324, subalterno 1, indirizzo via G.Strada n.2, piano T-1-2-S1, Comune di Liscate, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale tot. 126 mq., rendita euro 406,71.

Coerenze appartamento + cantina: nord altra unità mapp. 325, sud cortile comune-via Don Sturzo; est mapp. 303, ovest cortile.

Attestazione prestazione energetica: il CTU ha dato atto che non è presente.

BOX censito al NCEU: foglio 7, particella 324, subalterno 2, indirizzo via G.Strada n.2, piano T-1-2-S1, Comune di Liscate, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq., superficie 21 mq, rendita euro 52,06.

Coerenze BOX: nord cortile/altra unità; sud cantina; est altra unità; ovest altra unità.
L'immobile é occupato dai proprietari, ma è in corso lo sfratto da parte della Sivag, avendo il Giudice già emesso ordine di liberazione.
Per quanto riguarda la conformità edilizia e urbanistica è obbligatorio consultare la perizia redatta dall'arch. Isabella Tangari, pubblicata sul portale.

§§

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato Avv. Anna Rita Borri, presso il suo studio in Milano, via Guerrazzi n.4, con collegamento al portale del gestore delle vendite, con le modalità di seguito indicate, il giorno

24 Maggio 2019 alle ore 11

PREZZO BASE lotto unico: appartamento su due piani + sottotetto + cantina + giardino + box: EURO 108.800,00

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato. Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato e cioè:

OFFERTE MINIME: EURO 81.600,00

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se vi sono più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rialzi in aumento di euro 2.000,00

A) **Entro le ore 13.00 (orario tassativo)** del giorno precedente a quello fissato per la gara (**e cioè entro e non oltre il 23 maggio 2019**) 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 – **e comunque entro e non oltre il 14 maggio 2019** – affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, che é il seguente:

intestazione: **Procedura esecutiva R.G.E. 1741/2016**

banca: Banca Popolare di Sondrio – Filiale 23 Milano

IBAN: **IT 16H056960160000023922X93**

B) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

IN CASO DI OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA:

a) La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni, dovrà essere redatta, in carta legale con marca da euro 16,00, posta in busta chiusa, con indicazione del giorno dell'asta, del numero della procedura, del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo e del delegato, e presentata presso lo studio dell'Avv. Anna Rita Borri, in Milano, Via Guerrazzi n.4.

b) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente, **se persona fisica**, con copia della carta di identità: cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, professione e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale, se coniugata. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, **il quale dovrà anche presentarsi personalmente nel giorno fissato per l'asta.**

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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 c.c..

In caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice.

Se ente con o senza personalità giuridica: denominazione, sede, codice fiscale, documentazione dalla quale risulti la persona fisica cui spetta la rappresentanza con le relative generalità, copia della carta di identità e del codice fiscale;

Se società: denominazione, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese; alla domanda e comunque all'udienza di esame delle offerte dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità della società, dalla quale risulti l'organo amministrativo della stessa, nonché i poteri di rappresentanza legale; copia della carta di identità e codice fiscale del legale rappresentante.

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

d) In ogni caso dovranno essere indicati: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a oltre un quarto rispetto al prezzo minimo sopra indicato, a pena di esclusione e cioè Euro 81.600,00;** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

e) Gli offerenti dovranno prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, depositando contestualmente l'offerta ed il relativo importo con assegno circolare non trasferibile intestato alla **procedura esecutiva R.G.E. 1741/2016.**

IN CASO DI OFFERTA TELEMATICA:

il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net S.p.A. (soluzione A) - tramite la piattaforma www.spazioaste.it

a) L'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

b) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12 co.1 e 2 DM 32/2015:

- 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 esecutiva;
- 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 (Avv. Anna Rita Borri);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico dell'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 art. 12 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 art. 15 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 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 Organisation for Standardization;
- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla: **Procedura esecutiva R.G.E. 1741/2016**; banca: Banca Popolare di Sondrio – Filiale 23 Milano; **IBAN: IT16H0569601600000023922X93** – per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Inoltre detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile – **e comunque entro e non oltre il 14 maggio 2019** – 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 co.4 e dell'art. 13 del DM 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 co.4 del DPR 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 di Giustizia le formalità di cui all'art. 13 co.4 del DM n.32/2015).

- 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 telematica 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 é 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 é minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento di 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 dal 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 co.1 DM 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 di giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 co.1 DM 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.

C) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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 dell'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.

D) 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 e in base alle istruzioni ricevute, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al 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.;

- 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 al professionista delegato alla vendita avv. Anna Rita Borri, in via Guerrazzi n.4.

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:

-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;

-per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (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 dinnanzi 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.

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

E) 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 per il professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (determinato ai sensi del DM 22/2015), oltre accessori di legge, a suo carico, 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.

F) Ai fini dell'art. 1193 c.c. é stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento, 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.

G) 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.

H) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono compiersi in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

I) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per quanto riguarda tutte le informazioni relative alla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 co.5 DPR 380/2001 e 40 co.6 L.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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'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 della proprietà, oltre accessori di legge.

L) **Publicità:** pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, nonché sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net - oltre alla pubblicazione su **Corriere della Sera – edizione Lombardia – e su Leggo Milano.**

M) Per le indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano le osservazioni, la documentazione e gli accertamenti operati dall'esperto Arch. Isabella Tangari nella sua perizia, da visionare sul portale.

N) Nella procedura in oggetto il **custode nominato**, al quale ci si deve rivolgere per visionare l'immobile, è la **Sivag**: sito www.sivag.com; mail: immobiliare@sivag.com; telef. **02/26952007** dalle ore 14.00 alle ore 17.30.

Milano, 8 Febbraio 2019

L'Avvocato delegato Anna Rita Borri

