

**AVVOCATO**  
**Giovanni Recalcati**  
**Piazzetta Pattari n.1/3 - 20122 Milano**  
**Tel. 0258314874 – Fax 0258315424**  
**e-mail: avvrecalcati@legalproceeding.it**  
**PEC: giovanni.recalcati@milano.pecavvocati.it**

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari Esecuzione n.588/2016**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Giuseppe Fiengo**

Delegato alla vendita: **Avv. Giovanni Recalcati - Custode: SIVAG S.p.A.**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura di espropriazione promossa da:

**Condominio di via Fratelli Morelli n.19 - Milano** (c.f. 95618180152), domiciliato in Milano – via T. Grossi n.2, presso lo studio dell'Avv. Claudio Orlandi

contro

**Indicazione omessa: D.Lgs 30.06.2003 n.196, art. 174 9° comma**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Giovanni Recalcati, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe in forza di ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 20.04.2017

**AVVISA**

che presso il proprio studio in Piazzetta Pattari n.1/3 – Milano è stata fissata la vendita **senza incanto** ai sensi degli artt. 572 e segg. c.p.c. per il giorno:

**10 Maggio 2019 ore 15**

dei beni immobili siti in Comune di Milano – Via Fratelli Morelli n.19, in calce specificati e descritti nella perizia redatta dall'Arch. Sabrina Greco allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, alle seguenti modalità e condizioni.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1) la vendita avrà luogo in lotto unico;
- 2) il prezzo base è di **Euro 46.500,00= (quarantaseimilacinquecento)**, e saranno considerate valide altresì le offerte inferiori fino a ¼ del prezzo base di cui sopra, e cioè fino a Euro 34.875,00= (trentaquattromilaottocentosestantacinque), mentre la misura minima delle offerte in aumento in caso di gara a partire dall'offerta più alta è di **Euro 1.000,00= (mille)**;
- 3) Entro le **ore 13.00 del giorno 09 Maggio 2019** dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogica o telematica.

**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.**

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

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

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste dall'art.571 c.p.c., indirizzata all'Avv. Giovanni Recalcati presso il suo studio sito in Milano – Piazzetta Pattari n.1/3 e sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta, i dati della procedura o del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta (in carta legale: bollo di Euro 16,00=) dovrà contenere:

- l'indicazione dei beni o della procedura per cui l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore a un quarto del prezzo base;**
- una fotocopia del documento di identità dell'offerente;
- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 588/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10% 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 di cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o della partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, tranne i casi di cui all'art.479 c.p.c.);
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale 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'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- 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 co-

stituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché copia di valido documento di identità del o dei legali rappresentanti;

- 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, che dovrà presenziare alla vendita, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea o dei Paesi SEE, oppure privo della carta di soggiorno o di un regolare permesso di soggiorno, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571 1°co. e 579 3°co. c.p.c..

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.

#### **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 – Aste Giudiziarie InLinea S.p.A. - e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

**[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

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 (Tribunale di Milano – Sezione Esecuzioni Immobiliari);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (anno 2016 n. 588 RGE);
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura (avv. Giovanni Recalcati);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (giorno 10.05.2019 ore 15);

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che in ogni caso non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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 per il versamento della cauzione (ciò al fine della restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art.12 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 risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulta 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 per il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esecutiva n.588/2016 R.G.E.", codice IBAN IT 89 L 06175 01618 000005778480.

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:

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- 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:
  - a) 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;

b) 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;

- 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);

- 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;

- 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;

- 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.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra fissato del 09.05.2019 ore 13, se è inferiore a un quarto del prezzo base, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra.** 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.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che venga disposto l'incanto o siano trascorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi personalmente all'udienza sopra indicata, o a mezzo di avvocato munito dell'originale della procura notarile.

Nel corso dell'udienza sopra fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in Milano Piazzetta Pattari n. 1/3, innanzi al Professionista Delegato, 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, Aste Giudiziarie inLinea SPA, dove saranno 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 (Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.), 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.

**In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato (euro 46.500,00) si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base (€ 34.875,00), ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta di € 46.500,00, 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 il 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:

- 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 (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.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita 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.

4) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, 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. Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione tale complessivo importo. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art.587 c.p.c.. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito

che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero e lo stesso costituirà titolo esecutivo a tal fine. La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti e oneri conseguenti al trasferimento. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° co. disp. att. c.c.. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 5° co. D.P.R. n.380/2001 e 40 6° co. della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni. Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche:

portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera edizione Lombardia, su Leggo Milano, nonché sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net. **Sono a carico dell'aggiudicatario** ogni onere fiscale derivante dalla vendita e, ai sensi del D.M. Giustizia 15.10.2015 n.227 art.2 7° co., la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori, quantificabili in Euro 753,00= circa, salvo liquidazione del Giudice. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. **Per le visite all'immobile rivolgersi al custode SIVAG S.p.A. (tel. 0226952007 – fax 0258014348 – mail: info@sivag.com; immobiliare@sivag.com**. Maggiori informazioni possono essere fornite dal Delegato alla vendita Avv. Giovanni Recalcati (tel. n.0258314874 / fax n.0258315424 – e-mail: avvrecalcati@tiscali.it)

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

In Comune di Milano – via Fratelli Morelli n.19, Scala B, appartamento di mq. 65,50 lordi, piano terzo senza ascensore, di due locali oltre servizi, con annessa cantina al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue: foglio 163, particella 286, sub. 703, via Morelli Fratelli n.19, piano 3-S1, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 4, sup. cat. totale mq.66 – R.C. € 444,15=. Coerenze appartamento: a nord appartamento di proprietà di terzi, a est proprietà al mapp.290, a sud pianerottolo e vano scala comuni, a ovest cortile comune. Coerenze cantina: a nord cantina di proprietà di terzi, a est corridoio comune di accesso, a sud altra cantina di proprietà di terzi, a ovest cortile comune. APE: classe energetica – Eph 340,77 kWh/m2 a. Provenienza: compravendita Notaio Vittorio Quagliata di Sesto S. Giovanni del 17.02.2004 rep. nn.90478/11169, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Milano 1 ai nn.14687/8622 in data 01.03.2004.

L'esperto Arch. Sabrina Greco ha dichiarato che:

- l'immobile è stato edificato prima dell'01.09.1967;
- non sono state riscontrate difformità urbanistiche/edilizie/catastali, ma si rileva che la visura catastale riporta un errore in quanto nell'indicazione della superficie escluse le aree scoperte non viene scorporata la superficie del balcone;
- l'immobile è locato ed è in corso la procedura di sfratto per morosità.

Milano, 18 Febbraio 2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Giovanni Recalcati

