



TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. D.SSA CATERINA TRENTINI

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n. 1792/2017

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

(offerta in modalità cartacea e telematica - vendita in studio e in modalità telematica)

primo esperimento

La sottoscritta Avv. Barbara Delfini, con studio in Milano, professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini del 25.10.2018
- vista la perizia a firma dell'Arch. Diego Emilio Fiore
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.
- vista la nomina da parte del G.E., quale gestore della vendita telematica di *NOTARTEL S.P.A.*, che opererà con il proprio portale;

PREMESSO CHE

ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano, Via Giacomo Leopardi, 19 (tel. 02/36504064 – fax 02/36504065), ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

CHE IL GIORNO 7 MAGGIO 2019 ORE 11.30

Si terrà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, presso lo studio in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 19, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica in modalità sincrona mista con la gara sull'offerta più alta, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, la scrivente procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti in collegamento con gli offerenti telematici, se presenti, e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita e referente della procedura, che procederà ad immettere i rilanci fisici nella piattaforma telematica.

Si fa presente che alla vendita senza incanto è ammessa la sostituzione dell'offerente (anche telematico) e quindi la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. mediante procura notarile.

FISSA

quale prezzo di vendita:

LOTTO DUE

VALORE IMMOBILE EURO	275.000,00	(duecentosettantacinquemila/00)
OFFERTA MINIMA EURO	206.250,00	(duecentoseimiladuecentocinquanta/00)
RILANCIO MINIMO EURO	5.000,00	(cinquemila/00)

DESCRIZIONE DEL LOTTO DUE

In Comune di Rho (MI), Via Confalonieri, 18:

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo posto al piano primo e secondo composto da zona giorno, 3 camere e bagno al piano primo e soggiorno/cucina, due locali e un bagno al piano secondo.

RIFERIMENTI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta identificata al N.C.E.U. del Comune Rho, come segue:

foglio 24, particella 351, subalterno 702, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 154 mq, rendita catastale € 668,81, Via Federico Confalonieri n. 18, piano: 1-2.

Coerenze: si legge a pag. 19 della relazione di stima: "*cortile comune, Via Confalonieri, mapp. 353-352, box auto sub 703*".

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero

ATTO DI PROVENIENZA

scrittura privata in autentica di firme, Dott.ssa Maria Gentile, Notaio in Rho, in data 21.04.1983 rep n. 9379 – registrata a Rho il 3.5.1983 n. 2022 Vol. 151 - trascritta a Milano 2 in data 12.05.1983 ai nn. 28255/22827

CONFORMITA' EDILIZIA

Il tecnico incaricato dichiara: "*Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia*"

A pag. 24 della relazione di stima si legge "*sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E in variante N. C149-1997-0 del 18.07.1997. In particolare:*

- *al piano primo, la parete posta a separazione tra il vano d'ingresso e la camera (con doppi serramenti esposti a Est), diversamente da quanto rappresentato, non presenta alcuna rientranza ed inoltre la porta d'accesso alla medesima risulta posizionata in prossimità della scala a chiocciola con accesso dal vano d'ingresso;*

- *al piano secondo, il vano di disimpegno presenta dimensioni superiori rispetto a quelle indicate nel disegno, che distribuisce entrambe le camere ed il bagno; il medesimo vano disimpegno non risulta inoltre accessibile, come rappresentato, per mezzo di porta con accesso alla zona pranzo/cottura bensì da apertura priva di serramento realizzata nella porzione muraria rivolta verso Est; non risultano inoltre realizzate le contropareti interne poste a chiusura delle porzioni più basse delle falde del tetto; infine non risultano realizzati gli abbaini e le finestre sostituite da finestre a filo tetto tipo "Velux".*

Per le regolarizzazioni si rinvia a quanto riportato nella relazione di stima a pagg. 24/25

CONFORMITA' CATASTALE

Il tecnico incaricato dichiara: "*Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale*"

A pag. 25 della relazione di stima si legge "*Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 20.12.2004. In particolare:*

- *al piano primo, la parete posta a separazione tra il vano d'ingresso e la camera (con doppi serramenti esposti a Est), diversamente da quanto rappresentato, non presenta alcuna rientranza ed inoltre la porta d'accesso alla medesima risulta posizionata in prossimità della scala a chiocciola con accesso dal vano d'ingresso;*

- *al piano secondo, il vano di disimpegno presenta dimensioni superiori rispetto a quelle riportate nel disegno, distribuendo entrambe le camere ed il bagno inoltre il medesimo vano disimpegno non risulta accessibile, come rappresentato, per mezzo di porta con accesso alla zona pranzo/cottura bensì da apertura priva di serramento realizzata nella porzione muraria rivolta verso Est.*

Regolarizzabili mediante: DOCEFA per variazione distributive interne e migliore identificazione come da nuova sanatoria.

Presentazione DOCEFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**"

CONFORMITA' URBANISTICA

A pag. 26 della relazione di stima si legge:

<i>Conformità urbanistica Strumento urbanistico</i> <i>Approvato:</i>	<i>Piano Governo del Territorio</i>
<i>In forza della delibera:</i>	<i>Approvato con delibera n. 23 del 17.06.2013 - Avviso di approvazione definitiva del 21.08.2013 pubblicato sul BURL n.34</i>
<i>Zona</i>	<i>Ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità edilizia</i>

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima – pubblicata sui siti internet nel prosieguo specificati, unitamente all'ordinanza di vendita – redatta dall'Arch. Diego Emilio Fiore, da ritenersi parte integrante del presente avviso – anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento e le principali condizioni di vendita.

Gestore della vendita telematica: **NOTARTEL SPA**

Referente della procedura: **Avv. Barbara Delfini**

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore all'offerta minima di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista-così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati sia in modalità cartacea che in modalità telematica.

Le istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. dovranno essere inviate dal creditore istante, nel termine di 10 giorni antecedenti la data fissata per la vendita, al professionista delegato a mezzo PEC.

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

A) IN MODALITA' CARTACEA:

sino alle ore 13:00 del 6 MAGGIO 2019 e cioè il giorno precedente a quello fissato per la gara in aumento, in Milano Via Giacomo Leopardi, 19, previa conferma telefonica, l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione con richiesta del documento di identità del depositante, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, verrà apposta sulla busta.

Le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato saranno inefficaci.

La dichiarazione di offerta irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, munita di marca da bollo da Euro 16.00 (sedici/00), deve essere presentata in busta chiusa, nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c., con l'indicazione delle generalità complete dell'offerente o degli offerenti.

La dichiarazione di offerta deve contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta sopra riportato e precisamente:
euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00) ovvero non potrà essere inferiore **ad euro 206.250,00 (duecentoseimiladuecentocinquanta/00)**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “**PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 1792/2017**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto da parte dell'offerente;
- fotocopia dell'assegno
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità

Nella dichiarazione l'offerente dovrà dichiarare

- per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita

- se l'offerente è coniugato: il regime patrimoniale della famiglia

Per il regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione

- per le persone giuridiche, dovranno essere indicati i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento in corso di validità che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento

L'offerente dovrà altresì dichiarare espressamente:

- di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto
- la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.

La dichiarazione deve essere sottoscritta dall'offerente (o, in caso di pluralità di offerenti, da tutti gli stessi con indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare sull'immobile).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. In tal caso tutti gli offerenti dovranno essere presenti alla gara in aumento.

B) IN MODALITA' TELEMATICA

entro le ore 13.00 del 6 MAGGIO 2019 e cioè il giorno precedente la vendita, l'offerta dovrà essere 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 collegandosi al sito www.venditepubblichenotarili.notariato.it, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, comma 1 e 2 del D.M. n. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA, residenza, domicilio.

Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base ed il termine per il versamento del saldo prezzo e precisamente

euro 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00) ovvero non potrà essere inferiore **ad euro 206.250,00 (duecentoseimiladuecentocinquanta/00)**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima

- 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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'offerente telematico dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla "**PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 1792/2017**" utilizzando l'**IBAN IT 12 T 05696 01613 000013031X26**

Il bonifico, con causale "**PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 1792/2017- versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta, a pena di inammissibilità:

- 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. n. 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 ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (fermo restando che questa 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. 32/2015).

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva di ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al successivo punto lett. e) e l'offerta per procura a mezzo di avvocato.

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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenni, interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 carta di credito o bonifico bancario), tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (ma determina l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del credito).

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 Ministero della Giustizia, e in tale eventualità - e in ogni altro caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma cartacea, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta d'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 indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura 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 sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

2. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in caso di offerte depositate con modalità cartacea, 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 cartacea, a cura del referente della procedura.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:

- offerente telematico: esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica collegandosi al sito <https://astepubbliche.notariato.it>, accedendo alla stessa con le credenziali personali da inserire ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla 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 degli offerenti.
- offerente cartaceo: mediante presenza presso lo Studio del Professionista sito in Milano, Via Giacomo Leopardi, 19

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, 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:

si procederà alla gara, cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica formulano le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via cartacea comparendo personalmente all'udienza di vendita fissata dinanzi al professionista delegato.

In caso di pluralità di offerte valide telematiche e/o cartacee, si procederà ad una 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 la busta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità cartacee 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 ricevuta completa di avvenuta consegna ex art. 14, comma 1 e 15 comma 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 con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti comparsi dinanzi 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 dell'art. 588 c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione, se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono da effettuarsi nella misura sopra indicata.

Allorché siano trascorsi (due) minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

L'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

3 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente intestato alla 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 (che come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015 **tali oneri ammonteranno ad euro 697,84 - per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00 - ad euro 1.046,76 - per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00 - ad euro 1.395,68 - per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00**).

Gli importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario. Da tali importi verrà detratta la somma versata a titolo di cauzione.

In applicazione della richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, il delegato provvederà indicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni fiscali (cd. "prima casa" e/o "prezzo valore") o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da consegnare in originale al professionista delegato prima del versamento del saldo prezzo.

4 - Principali condizioni della vendita

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Diego Emilio Fiore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamato 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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

5 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che:

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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).

6 - Pubblicazione e pubblicità

Come disposto dal provvedimento di delega del G.E., La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio contenenti le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione sui siti internet, www.trovoaste.it, www.legalmente.net
- affissione di un cartello VENDESI, con indicazione della sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetto interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * * * *

**Professionista Delegato e Custode Giudiziario è l'Avv. Barbara Delfini
con studio in Milano, Via Giacomo Leopardi, 19.**

**Per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle 15.30 alle 18.30
(tel. 02/36504064-0331/410419)**

* * * * *

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato effettuando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>.

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 10 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà scrivere all'indirizzo gestorenartel@notariato.it

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 31 gennaio 2019

Avv. Barbara Delfini