

Avv. Roberta Levi  
Corso Monforte 2, 20122 Milano  
tel. 02/76281038 – fax 02/77809533  
roberta.levi@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 2605/2017**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO – SINCRONA MISTA**

L'Avv. Roberta Levi, con studio in Milano, Corso Monforte n. 2, mail: avv.robortalevi@gmail.com, pec: roberta.levi@milano.pecavvocati.it, tel. 02/76281038, fax 02/77809533, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Fiengo, del 30/10/2018

- visto il verbale di asta deserta del 15/03/2019

**AVVISA**

che il giorno **20 giugno 2019 alle ore 16:00** presso il suo studio in Milano, Corso Monforte n. 2, è fissata la vendita senza incanto del seguente:

**LOTTO UNICO: in Comune di Milano, Via Bovisasca n. 70: piena proprietà di appartamento al piano terra composto da soggiorno con cucina a vista, un bagno, un soppalco e un giardino di pertinenza con accesso dal retro.**

**Riferimenti catastali: foglio 67, mappale 56, subalterno 705, z.c. 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, piano T, Via Bovisasca 70, rendita catastale € 193,67.**

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: proprietà di terzi; mappale 139; proprietà di terzi e parte comune; cortile al mappale 16.

Conformità catastale: pagina 6 della perizia: *"La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 28/03/2003, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco: per tale motivo non si dichiara la conformità catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile"*.

Conformità edilizia: integrazione alla perizia *"non è possibile esprimersi sulla complessiva regolarità edilizia dell'unità"* e pagina 5 della perizia: *"è plausibile che il fabbricato sia stato regolarmente edificato in data antecedente al 01/09/1967 in forza di licenza edilizia e successivo rilascio di abitabilità/agibilità. Inoltre, considerata la variazione della distribuzione degli spazi interni denunciata al Catasto con contestuale deposito dell'ultima scheda catastale, avvenute in data 28/03/2003, si segnala che dovrebbe essere stata presentata precedentemente al Comune di Milano l'opportuna pratica edilizia autorizzativa"*.

Si fa presente che dall'ultima visura effettuata risulta una variazione della zona censuaria da 3 a 2 e della rendita catastale da € 193,67 ad € 180,76: *"variazione del 21/08/2018; classamento rettificato in quanto non coerente con le caratteristiche posizionali del fabbricato: efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 342, art. 74; notifica: in corso con prot. MI0354693/2018 del 11/09/2018"*.

Attestato di prestazione energetica: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a

seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Fabio Ugo Ramella.

**L'immobile è occupato senza titolo. In data 30/10/2018 è stato emesso l'ordine di liberazione.**

Custode giudiziario dell'immobile è la società Sivag S.p.A., con sede in Via Milano 10, Redecesio di Segrate (MI), tel. 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30, mail immobiliare@sivag.com, sito [www.sivag.com](http://www.sivag.com).

**Le richieste di visita dovranno essere inoltrate tramite la funzione “prenota visita immobile” del Portale delle Vendite Pubbliche sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).**

**Prezzo base ribassato del Lotto: € 44.800,00 (quarantaquattromilaottocento/00).**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 33.600,00 (trentatremilaseicento/00).**

**Offerte minime in aumento: € 1.000,00 (mille/00).**

AVVISA ALTRESI'

che la vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (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) 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.

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

**Entro le ore 13:00 del giorno 19 giugno 2019 dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità cartacea o telematica.**

### **1) in caso di offerta cartacea**

Dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Milano, Corso Monforte n. 2 una busta chiusa ed anonima contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile per almeno 120 giorni, con marca da bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Milano R.G.E. 2605/2017", 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:

- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo indicato come prezzo base: l'offerta minima è pari ad € 33.600,00 (trentatremilaseicento/00);
- 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 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 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.

E' ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

### **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 dalla piattaforma **www.spazioaste.it** del gestore della vendita **astalegale.net S.p.A.**, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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; 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;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a "Tribunale di Milano R.G.E. 2605/2017" La Cassa di Ravenna S.p.A. IBAN IT44P0627001600CC0960225227, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione; il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma risulti accreditata nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte;**
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 alla successiva lettera e).**

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- 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 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;
- 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 Professionista delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

**D) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra 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. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.**

E) Nel giorno e nell'ora fissati 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 la piattaforma **www.spazioaste.it** del gestore della vendita **astalegale.net S.p.A.**, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica 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 avanti al 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, dell'istanza di assegnazione se presente.

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

F) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo del prezzo, corrispondente alla differenza tra la cauzione ed il prezzo:

- direttamente al Creditore Fondiario, per la parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, che sarà comunicata dal Professionista delegato unitamente alle coordinate bancarie dell'Istituto;
- al Professionista delegato, per la differenza tra il prezzo e la cauzione eccedente la somma da corrispondersi direttamente al Creditore Fondiario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva o mediante assegni circolari non trasferibili.

Entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al Professionista delegato l'importo necessario per le spese di trasferimento e la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà a suo carico, nella seguente misura: qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad € 100.000,00: € 500,00, oltre 10% spese generali, e così € 550,00 oltre 4% c.p.a., il tutto a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della

procedura esecutiva o mediante assegni circolari non trasferibili.

Gli importi di cui sopra saranno comunicati dal Professionista delegato a seguito dell'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo 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 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.

Per le eventuali 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".

G) 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).

H) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione di un annuncio su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano con espressa indicazione dell'indirizzo [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- affissione di un cartello VENDESI presso l'immobile;
- invio di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto.

\*\*\*

Ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio".

Per ulteriori informazioni contattare il Professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo [avv.robortalevi@gmail.com](mailto:avv.robortalevi@gmail.com) o telefonicamente allo 02/76281038.

Milano, lì 25/03/2019

(Avv. Roberta Levi)