

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZ. 3 IMMOBILIARE - Rge 1732-2016 - GE Dr. Fiengo**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' SINCRONA MISTA (1° esperimento)**

Il delegato, avv. Federica Sangiovanni (C.F. SNGFRC69D44F205S) con Studio in Milano, Viale di Porta Vercellina n. 4, PEC: federica.sangiovanni@milano.pecavvocati.it;  
- vista l'ordinanza di delega

**AVVISA**

che il giorno **19.06.2019 ore 15.00** presso il proprio Studio in Milano Viale di Porta Vercellina n. 4, in collegamento col portale del gestore della vendita telematica, si svolgerà la vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista.

Chi formula l'offerta con modalità telematica partecipa alla vendita con la medesima modalità telematica; chi formula l'offerta cartacea partecipa comparando innanzi al delegato alla vendita.

**1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:** in Comune di Rozzano (MI) via Mazzini n. 56 proprietà appartamento con conformità urbanistica e catastale al P. 4-S1 di circa 86 mq con balcone e cantina, in ottimo stato. Immobile edificato ante 1967. Spese condominiali ordinarie annue circa € 2.400,00= annue. Stato di occupazione: in fase di liberazione. Servitù di scarico nella Roggia Speziana (v. perizia p.to D). Dati catastali: Fg. 23, Part. 65, Sub. 22, P. 4-S1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5.5, R.C. € 426,08=. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Atto di provenienza: compravendita Notaio Francesco Abertario del 27.05.1994 - Rep. 90471/19450 - Milano 2 in data 14.06.1994 ai nn. 52685/3217. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**2. CONDIZIONI DELLA VENDITA:** vendita in un unico lotto alle seguenti condizioni:

PREZZO BASE: € 133.000,00=

OFFERTA MINIMA: € 99.750,00= (pari al 75% del prezzo base);

CAUZIONE: 10% del prezzo offerto

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 2.500,00= (tempo di rilancio: 1 minuto)

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: Astegiudiziarie InLinea spa

REFENTE DELLA PROCEDURA: avv. Federica Sangiovanni

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal consulente nominato dal Giudice, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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

condominali 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.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali (bolli e tassazione atto) e quella parte del compenso del delegato ex art. 2 D.M. 227/01 (ossia: € 697,84= per aggiudicazioni fino ad € 100.000; € 1.046,76= per aggiudicazioni oltre € 100.000 e fino ad € 500.000; € 1.395,68= per aggiudicazioni oltre ad € 500.000=).

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

**3. PRESENTAZIONE e CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA:** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato avv. Federica Sangiovanni in Milano Viale di Porta Vercellina n. 4 entro e non oltre le ore 13 del giorno antecedente l'asta pena l'inefficacia dell'offerta e **SOLO PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO AL N. 02.39.400.658**. La dichiarazione d'offerta posta all'interno della busta chiusa dovrà essere redatta su foglio munito di marca da bollo di € 16,00=, sottoscritta dall'offerente e contenere l'indicazione del prezzo offerto **che potrà essere inferiore FINO a ¼ del prezzo base come previsto dall'art. 571 c.p.c.** a pena di inefficacia dell'offerta medesima; le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Milano, ove ha sede il Tribunale ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA e la visura camerale aggiornata, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.). In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerente è minorenni, o interdetto o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà o dal tutore previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta per persona da nominare, l'avvocato dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato mandato notarile nel termine di legge. In caso di cittadino straniero non facente parte dell'Unione Europea, alla domanda dovrà essere allegato anche il permesso di soggiorno in corso di validità. Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti.

**L'offerta è irrevocabile** e deve contenere l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima.

**Cauzione:** gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 1732-2016 T.MI". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, pena l'inefficacia della stessa;

**4. PRESENTAZIONE e CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA:** l'offerta di acquisto telematica dovrà essere formulata esclusivamente tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita ed inviata con i relativi documenti allegati all'indirizzo PEC: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire entro e non oltre le ore 13.00 del giorno

antecedente l'asta. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Pena l'inefficacia dell'offerta.

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, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- 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 sul quale è stata addebitata la predetta cauzione di cui al punto i);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, comma 4 D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui all'art. 13, comma 5 D.M. n. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Qualora il soggetto offerente risieda 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 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 versamento della cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, deve essere effettuato con bonifico sul conto corrente della procedura presso Unicredit - agenzia Corso Vercelli Milano con IBAN: IT 67 h 02008 01606 000105332755 intestato a "Rge 1732-2016 T. MI" e con causale: "cauzione"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine ultimo di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta stessa.

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).

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto

- pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, 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 della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del 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 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 analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta. **L'offerta è irrevocabile.**

**5. INEFFICACIA DELLE OFFERTE:** 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 deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura della somma versata a titolo di cauzione con la tempistica di cui al punto 4) del presente avviso.

**6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA:** all'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in caso 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 all'udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopraindicato, 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: a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi 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 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'asta avanti il professionista delegato. In caso di pluralità di offerte valide telematiche e/o analogiche, si procederà a gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore, anche in assenza di adesione 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 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 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 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 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.

L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato.

Ex art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione.

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 delegato.

**7. RESTITUZIONE CAUZIONE AL NON AGGIUDICATARIO:** in caso di offerta cartacea, la cauzione sarà immediatamente restituita. In caso di offerta telematica, la cauzione sarà restituita nel termine di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico all' IBAN del conto sul quale era stata addebitata, al netto degli oneri bancari di bonifico.

**8. PUBBLICITA'**: questo avviso ovvero un suo estratto, sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, con le seguenti modalità: pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche “portalevenditepubbliche.giustizia.it” ove si rinverrà anche altra documentazione utile relativa all’immobile; “Corriere della Sera - Edizione Lombardia”; Leggo Milano e sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net, ove verrà pure pubblicata altra documentazione utile relativa all’immobile. Il tutto come da ordinanza di delega.

**9. VISITA IMMOBILE**: per richiedere la visione del bene contattare il Custode Giudiziario, SIVAG - Tel.: 02.26952007 dalle 14.00 alle 17.30 - e.mail: immobiliare@sivag.com; prenotazione effettuabile anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.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, 10 aprile 2019

Il professionista delegato avv. F. Sangiovanni