

TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE
R.G.E. nn. 2605/2015-2154/2016-3011/2016
G.E. DOTT. GIUSEPPE FIENGO
AVVISO DI PRIMA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA
SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Nelle procedure esecutive immobiliari riunite promosse da

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. (P. Iva 00053810149), rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Zappia (pec roberto.zappia@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata in Milano (MI), Alzaia Naviglio Grande n. 46,

ITALFONDIARIO S.P.A., Codice Fiscale 00399750587, quale procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.A., Codice Fiscale 00799960158, rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Luisa Alibrandi (pec maria.alibrandi@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata in Milano (MI), Viale Montenero n. 82,

CONTRO

INDICAZIONE OMESSA: DECRETO LEGISLATIVO 30/06/2003, N. 196, con delega per le operazioni di vendita all'Avv. Cinzia Rita Pedullà (pec cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it) con studio in Milano (MI), Via G. Washington n. 71 e Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3,

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA A
PARTECIPAZIONE MISTA**

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

in base al D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015

L'Avv. Cinzia Rita Pedullà, delegato alle operazioni di vendita,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa dal G.E. Dott. Giuseppe Fiengo il 20.11.18;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Anita Temellini;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22 luglio 2019** alle ore **14:30**, presso il proprio studio in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3, con collegamento al portale del gestore della vendita telematica, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte analogiche e telematiche con eventuale gara in modalità sincrona mista, 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.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del Gestore Notartel S.p.a., portale <https://astepubbliche.notariato.it>, a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del predetto gestore della vendita telematica sul portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede 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 comparendo 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.

Nelle vendite senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma primo c.p.c.).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In **Comune di Lainate (MI), Via Val Seriana n. 39**, e precisamente:

➤ **Appartamento ad uso abitazione** della consistenza di due locali ed accessori al piano primo, tre locali oltre accessori al piano secondo-sottotetto, scala interna di collegamento a partire dal piano terra, piccola area a giardino di pertinenza al piano terreno.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: Su tutti i lati area al mappale 1166 del foglio 11.

➤ **Box** auto al piano interrato.

Coerenze del box, da nord in senso orario: Corsello comune di accesso al sub 1, terrapieno, mapp. 1166 del foglio 11, box al sub. 18.

Le unità immobiliari sono censite nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

Appartamento Foglio **11**, particella **1166**, subalterno **703**, categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 231 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 217 m², rendita Euro 772,10, via Val Seriana n. SC, piano T-1-2;

Box Foglio **11**, particella **1166**, subalterno **19**, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 m², superficie catastale totale 26 m², rendita Euro 51,13, via Val Seriana n. SC, piano S1.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto per più esatti confini.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

AVVERTENZE

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

- come da perizia:

Regolarità edilizia e catastale: dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto e le pratiche edilizie si rilevano alcuni scostamenti:

- *nella camera da letto al piano secondo, il guardaroba è in una diversa posizione*
- *adiacente al box è stato ricavato uno spazio denominato "cantina" di circa 14 mq, non dichiarato nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale.*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 L'edificio è stato edificato a partire dall'anno 2003.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Lainate, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- *Concessione Edilizia n° 13/2003 del 15/04/2003 per costruzione edificio residenziale a due corpi comprendenti n. 7 appartamenti;*
- *D.I.A. in variante prot. n°33658 del 16/12/2003 per: "varianti alla C.E. n° 13/2003 consistenti nell'eliminazione di scalette interne di collegamento diretto tra appartamenti all'ultimo piano e i sottotetti. Prolungamento della scala comune fino al piano sottotetto. Lieve allargamento di alcune finestre. Formazione di alcune travi di collegamento pilastri del portico dell'ultimo piano".*
- *D.I.A. in variante prot. n°26210 del 14/09/2004 per: "varianti alla C.E. n° 13/2003. La variante tratta alcune lievi modifiche, il piano interrato è interessato a una lieve modifica della disposizione delle autorimesse. Al piano terra verrà creato un nuovo spazio atto alla collocazione dell'immondizia, verranno posate n. 2 nuove pensiline di copertura agli*

accessi e i prospetti presenteranno alcune parti in mattone faccia a vista al posto dell'intonaco fugato".

- *Certificato di agibilità del 12.03.2005*

- *D.I.A. n° D029/2005 del 22/02/2005 per ampliamento di parte di fabbricato esistente e recupero sottotetto ai fini abitativi.*

- *D.I.A. in variante n° D133/2006 del 06/05/2006 per lievi modifiche agli spazi interni.*

- *Richiesta di agibilità prot. 8437 del 08/03/2008 attestata con silenzio assenso in data 07/05/2008.*

L'edificio è stato costruito in data posteriore al 1° Settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 mt al piano primo.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa min di 2,02 mt e max di 2,96 mt al piano secondo.

ONERI:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano ad Euro 1.300,00 ca.

- per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma secondo, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile secondo cui l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con la debitrice esecutata, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

PROVENIENZA:

- l'intera proprietà è pervenuta ai debitori esecutati nel seguente modo: atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Solaro Artidoro di Nerviano in data 26 giugno 2006, rep. n. 134743, racc. n. 19094, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2^, in data 10 luglio 2006 ai nn. 108471/56744.

STATO OCCUPATIVO:

- **l'immobile pignorato è libero** e le chiavi sono in possesso del nominato Custode Giudiziario SIVAG S.P.A.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

- 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, nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

ALTRE TRASCRIZIONI:

- si precisa che con il decreto di trasferimento il Giudice ordina la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli -trascrizioni di pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie-; mentre la trascrizione del fondo patrimoniale non sarà ordinata di cancellazione poiché non è una formalità pregiudizievole avendo carattere meramente dichiarativo; parimenti non sarà cancellata la domanda giudiziale in revocatoria in quanto non determina alcun pregiudizio in capo all'aggiudicatario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

Il **Prezzo base** della vendita senza incanto è di € **388.000,00** (trecentottantottomila/00).

L'**offerta minima** per la partecipazione alla vendita potrà essere di € **291.000,00** (duecentonovantunomila/00) (pari al 75% del prezzo base).

La **cauzione** dovrà essere di importo non inferiore ad **un decimo** (dieci per cento) del prezzo proposto, e sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € **5.000,00** (cinquemila/00) (Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

Gestore della vendita telematica: Notartel S.p.a., portale <https://astepubbliche.notariato.it>.

Referente della procedura: il sottoscritto Professionista delegato Avv. Cinzia Rita Pedullà.

1. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto 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 all'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni - eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario-).

2. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c.

3. 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 finale del bene.

4. Per l'acquisto del lotto unico 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 (ovvero, l'offerta minima, al di sotto della quale non è consentito offrire a pena di inefficacia dell'offerta medesima, potrà essere di € **291.000,00**).

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

6. 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).

7. Si avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono a suo carico tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice). Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo verrà chiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.

8. Le offerte di acquisto con modalità analogiche, leggibili e per esteso, in bollo (marca da € 16,00), dovranno essere presentate (previo appuntamento) in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Cinzia Rita Pedullà in Milano (MI), Via G. Washington n. 71 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di apertura delle buste (qualora tale giorno per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente). Nello stesso termine dovranno essere depositate le offerte di acquisto telematiche. Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché al momento dell'apertura delle buste la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come più innanzi indicato.

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

A) IN CASO DI OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA:

10. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. sulla busta chiusa che sarà depositata verrà indicato a cura del delegato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione sarà apposta sulla busta.

11. Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2605/15", di importo non inferiore ad un decimo (dieci per cento) del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

12. L'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, dovrà riportare:

- a. Se trattasi di **persona fisica**, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, nonché suo recapito telefonico con allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita). Nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità complete del coniuge dell'offerente (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, unitamente alla dichiarazione di acquisto nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- b. In caso di offerta in nome e per conto di un **minore o interdetto o 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 che dovrà essere inserito nella busta;
 - c. Se trattasi di **società o persona giuridica**, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; dovranno essere allegati il certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche, aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - d. Se l'offerente è un **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere prodotto il certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se l'offerente è regolarmente soggiornante dovrà essere prodotta la carta di soggiorno ovvero il permesso di soggiorno in corso di validità, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
 - e. L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta con l'espressa dichiarazione di conoscere lo stato del bene, di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare alla vendita;
 - f. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di **€ 291.000,00, a pena di inefficacia dell'offerta medesima**;
 - g. 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- h. La sottoscrizione dell'offerente.

B) IN CASO DI OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA:

13. L'offerta di acquisto deve 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, ed inviata con i relativi documenti allegati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

14. 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 l'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, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo;
- i. L'importo versato a titolo di cauzione;
- j. La data, l'orario e il numero di CRO e/o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k. Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. 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;
- m. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

15. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, 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.

16. Il bonifico di cui al punto *i*) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 2605/15 TRIBUNALE DI MILANO ed acceso presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT89G0569601613000013295X96**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, e dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

17. 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).

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

19. 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 ed 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 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 dagli altri offerenti, 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.

20. 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.

21. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), 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 (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

22. 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.

23. 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.

24. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato 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

25. All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.

26. La partecipazione all'udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (<https://astepubbliche.notariato.it>), 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.

27. 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.

28. 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 prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà

assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

29. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide:

- a. 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;
- b. gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita fissata innanzi al professionista delegato.

30. In caso di pluralità di offerte valide telematiche e/o analogiche, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € **5.000,00** (cinquemila/00).

Il bene verrà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (la migliore offerta è valutata sull'entità del prezzo, sulla misura della cauzione e sui modi e tempo di pagamento del saldo prezzo).

31. 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 (per le offerte 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; 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).

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 staggito 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, della istanza di assegnazione, se presente.

32. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

33. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

34. 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.

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

36. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e, in particolare, del termine di versamento del prezzo di aggiudicazione che, dedotta la cauzione già a mani del delegato, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità e scadenze: entro **120 (centoventi) giorni** dalla aggiudicazione direttamente al delegato il saldo prezzo nonché tutte le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, sul conto corrente della procedura intestato a PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 2605/15 TRIBUNALE DI MILANO ed acceso presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT89G0569601613000013295X96**.

37. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata 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 del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

38. 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.

39. Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario;

40. Tutti (tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita) sono ammessi a partecipare alle vendite giudiziarie senza l'assistenza di un professionista, mediatore o agente. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Ogni immobile è stimato da un perito nominato dal Tribunale. La vendita non è gravata da alcun onere notarile o di mediazione.

41. Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che **maggiori informazioni potranno essere reperite**, a partire da almeno 45 giorni prima della vendita, **sul Portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, nonché sui seguenti siti internet www.trovoaste.corriere.it

e www.legalmente.net ove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, le planimetrie, le foto e ogni altra documentazione utile.

* * * *

CUSTODE GIUDIZIARIO: Si precisa che è stato nominato custode giudiziario del bene immobile pignorato l'**Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG S.P.A.**, con sede in Redecesio di Segrate (MI), Via Milano n. 10, e pertanto, maggiori informazioni, anche relative alla visita all'immobile, sono reperibili presso detto Istituto, all'indirizzo e-mail **immobiliare@sivag.com** o al seguente numero: Tel. **02/26952007** dalle 14:00 alle 17:30, sito www.sivag.com.

* * * *

DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. CINZIA RITA PEDULLA' con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 e in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3 – per informazioni telefoniche Cell. 333/84.68.436 – 335/68.32.919 – indirizzi pec e e-mail cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it – cinziapedulla@tiscali.it.

Milano, lì 15 maggio 2019.

Il Professionista Delegato
Avv. Cinzia Pedullà