

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III SEZIONE CIVILE – G.E. DOTT.SSA VAGHI – R.G.E. N. 100/2016**

Custode e Delegato alla vendita: AVV. ANDREA ROVERONI (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it)

**2° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

L'Avv. Andrea Roveroni, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita per la presente procedura esecutiva, nominato e istruito con l'ordinanza di vendita e delega emessa dal G.E. Dott.ssa Vaghi, avvisa che, stante la diserzione della prima asta senza incanto fissata per il 31.01.19 e visto quanto già stabilito nella predetta ordinanza di vendita, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c. e nel rispetto di detta ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al D.M. n. 32/2015, è stata fissata presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66 (ove verranno svolte tutte le attività di cui agli artt. 576 e ss. c.p.c.), una seconda **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista per il giorno 23 maggio 2019 alle ore 15,00** del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Donatella Borgoglio Motta, allegata al fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), che dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti su detto bene immobile.

**Lotto unico – Bene immobile – Piena proprietà: Appartamento sito in Marcallo con Casone (MI), via Roma n. 31, piano T-1, composto da soggiorno e cucinotto al piano terra, due camere da letto e bagno al piano primo, oltre ad un ripostiglio situato esternamente all'unità abitativa, con superficie commerciale pari a mq 75,00 circa**, così censito al N.C.E.U. del comune di Marcallo con Casone: Foglio 7, Particella 250, Subalterno 703, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza Vani 3,5, piano T-1, via Roma 31, Rendita Catastale €. 131,95. Coerenze dell'appartamento: piano terra – proprietà di terzi, mappale 230, proprietà di terzi, enti comuni; piano primo: vano scale, mappale 230, proprietà di terzi, enti comuni. Coerenze del ripostiglio: mappali 230 e 254, mappale 262, proprietà di terzi, passaggio comune.

Prezzo base con primo ribasso: €. 54.400,00 (Euro cinquantaquattromilaquattrocento/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base ribassato): €. 40.800,00 (Euro quarantamilaottocento/00)

Rilancio minimo in sede d'asta: €. 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)

**Descrizione:** L'unità immobiliare, sita in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è posta all'interno di una grande corte con posti auto ed un unico accesso da via Roma. Si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo) ed è composta da: ingresso direttamente nel soggiorno e cucinotto al piano terra, due camere da letto e bagno al piano primo. Al piano terra, esternamente all'unità abitativa, è compreso anche un ripostiglio a cui si accede sia dalla corte interna, sia da un accesso secondario posizionato su via De Amicis, parallela di via Roma, dove si trova l'ingresso principale. Si presenta con una porta basculante in lamiera zincata verniciata con dimensioni tipo autorimessa e lateralmente anche da una porta in legno di noce tanganica. Potrebbe sembrare una autorimessa ma non possiede la profondità sufficiente per il parcheggio di un'autovettura di medie dimensioni. L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive. I plafoni del piano primo sono completamente coperti da macchie di muffa dovute alla condensa in seguito ad una mancanza assoluta di areazione e ad un isolamento, si presume non posizionato oppure non idoneo, nel "pacchetto" tetto.

**Occupazione:** Il custode e il perito riferiscono che l'appartamento è attualmente occupato dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia. Si fa presente che è stato emesso l'ordine di liberazione.

**Atto di provenienza:** Immobile acquistato in data 13.11.2007, Repertorio 36241, Dott. Scaglioni, Notaio in Abbiategrasso, trascritto presso la Conservatoria di Pavia in data 19.11.2007 ai nn. 27340/15245.

**Conformità urbanistico-edilizia e catastale:** Il perito ha dichiarato la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

**Certificazione energetica:** Non presente e non necessaria.

**Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni, vincoli ed oneri giuridici:** Si veda la perizia depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### PER LA VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto per legge, è ammesso a fare offerte per l'acquisto di uno o più lotti (per più lotti dovranno essere presentate più offerte d'acquisto), sia personalmente che a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile. L'offerta può essere fatta sia da un soggetto singolo che da una pluralità congiunta di soggetti; in tale ultimo caso, l'offerta dovrà riportare i dati e le sottoscrizioni di tutti gli offerenti. Per partecipare alla vendita non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie. Gli unici ausiliari della procedura sono il custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

**L'offerta d'acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta, può essere presentata in forma cartacea o telematica. In ogni caso, l'offerta deve essere presentata – previo appuntamento da concordare con lo studio telefonando allo 02 /36.74.32.71 in caso di offerta in forma cartacea - entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 22 maggio 2019 (giorno antecedente a quello fissato per la vendita) ed è irrevocabile fino alla data fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve versare una cauzione, a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità qui di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico (offerta telematica) dai soggetti non aggiudicatari avverrà sul conto utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri applicati dall'istituto di credito; la restituzione della cauzione versata tramite assegno circolare (offerta cartacea) dai soggetti non aggiudicatari avverrà mediante la restituzione del medesimo assegno al termine della vendita.

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte che non rispettano le modalità di presentazione indicate; le offerte presentate oltre il termine tassativo indicato; le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato dell'immobile; le offerte non accompagnate dalla cauzione secondo le modalità indicate. 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 delegato non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

**L'offerta di acquisto, munita di marca da bollo (attualmente da €. 16,00) deve essere presentata in busta bianca chiusa all'Avv. Andrea Roveroni presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66, scala A, 1° piano, tassativamente entro la tempistica sopra indicata.**

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi provvede materialmente a depositare l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione o del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta d'acquisto, sottoscritta dall'offerente, dovrà riportare:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza (se l'offerente non dichiarerà residenza o non eleggerà domicilio nel comune di Milano, le notificazioni e comunicazioni a lui indirizzate verranno effettuate presso la Cancelleria del G.E.), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, escluso il caso di offerta effettuata a mezzo di avvocato per persona da nominare). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il 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 minore/interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori/dal tutore/dall'amministratore di sostegno e dovrà essere inserita nella busta una copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, dell'anno e del ruolo generale della procedura, del nominativo del referente della procedura, nonché della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita per l'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), nonché dei tempi (il termine non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e dei modi di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità e/o risarcimento anche derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica o dei certificati di conformità degli impianti;

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni o dei genitori/tutore/amministratore di sostegno in caso di offerente minorenni/interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno; in caso di persona giuridica si dovrà allegare una fotocopia della relativa visura camerale aggiornata e del documento d'identità del legale rappresentante);

- un assegno circolare non trasferibile intestato a «Procedura Esecutiva R.G.E. n. 100/2016», per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base del lotto prescelto), a titolo di cauzione;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

**L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web “Offerta Telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). Tale modulo permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita (dal modulo web è altresì scaricabile il “*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*”).**

**L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) tassativamente entro la tempistica sopra indicata e si intenderà 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.**

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, 1° comma, D.M. n. 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, 1° comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta, a pena di inammissibilità, deve essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015. Il presentatore dell'offerta deve coincidere con l'offerente; pertanto,

l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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).

L'offerta d'acquisto, ai sensi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015, dovrà riportare:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza (se l'offerente non dichiarerà residenza o non eleggerà domicilio nel comune di Milano, le notificazioni e comunicazioni a lui indirizzate verranno effettuate presso la Cancelleria del G.E.), stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, escluso il caso di offerta effettuata a mezzo di avvocato per persona da nominare). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello stato italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario allegare all'offerta la dichiarazione, prevista dall'art. 179 c.c., resa dall'altro coniuge). In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il 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 minore/interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o, in alternativa, trasmessa tramite casella di posta elettronica certificata per la vendita

telematica) dai genitori/dal tutore/dall'amministratore di sostegno e dovrà essere allegata all'offerta una copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, dell'anno e del ruolo generale della procedura, del nominativo del referente della procedura, nonché della data e dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità e/o risarcimento anche derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica o dei certificati di conformità degli impianti;

- l'indicazione del prezzo offerto, che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita per l'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), nonché dei tempi (il termine non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) e dei modi di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il relativo versamento.

- il codice IBAN e l'intestazione del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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.

L'offerente dovrà versare l'importo a titolo di cauzione - pari al 10% del prezzo offerto e non del prezzo base del lotto prescelto – a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura “PEI 100/2016” al seguente IBAN: IT29D0100501773000000007238. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita telematica.



L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che ne sia esentato ai sensi del DPR n 447/2000. Il bollo può essere pagato, a mezzo carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni o dei genitori/tutore/amministratore di sostegno in caso di offerente minorenni/interdetto/inabilitato/amministrato di sostegno; in caso di persona giuridica si dovrà allegare una fotocopia della relativa visura camerale aggiornata e del documento d'identità del legale rappresentante). Qualora l'offerta sia fatta da più persone, si dovrà allegare copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta da parte degli altri offerenti;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura (c.d. contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.

## **MODALITÀ DI SVOLGIMENTO**

### **DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA**

**Il giorno 23 maggio 2019, alle ore 15,00, presso lo studio dell'Avv. Andrea Roveroni, si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte. Coloro che hanno formulato l'offerta in forma cartacea partecipano alla vendita comparando personalmente presso lo studio del professionista delegato; coloro che hanno formulato l'offerta in forma telematica partecipano alla vendita collegandosi telematicamente all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica.**

Qualora vi siano offerte depositate in forma cartacea, le buste verranno aperte in presenza dei relativi

soggetti offerenti e quanto ivi contenuto verrà inserito nel portale del gestore della vendita telematica.

In presenza di offerte depositate in forma telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica. La partecipazione alla vendita degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, 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 o 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.

Nel caso in cui vi sia un'unica offerta (sia essa cartacea o telematica) ed essa sia valida, anche qualora l'offerente non si presenti il giorno fissato per la vendita o non si colleghi all'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato a detto offerente qualora l'offerta presentata sia di importo pari o superiore al prezzo base sopra indicato. Qualora sia presentata una sola offerta valida, di importo pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato dell'immobile, ma inferiore al predetto prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso vi siano più offerte valide, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara, con la modalità sincrona mista e offerte in aumento non inferiori ad €. 1.500,00 (Euro millecinquecento/00), a partire dal prezzo offerto più alto o dal prezzo offerto nel caso vi siano più offerte di identico importo; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ricevute ed il vaglio di ammissibilità delle stesse. In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta (il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei

rilanci), senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione degli offerenti alla gara, qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà senz'altro aggiudicato al maggior offerente; qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al Professionista Delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al Professionista Delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

In caso di mancanza di adesioni alla gara da parte degli offerenti, l'immobile sarà aggiudicato al maggior offerente qualora la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, l'offerta maggiore sia di importo pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

In ogni caso, in presenza di più offerte ed in mancanza di adesioni alla gara da parte degli offerenti, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi, in ordine di priorità: maggior importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminate le operazioni di vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

### **DISPOSIZIONI PER L'AGGIUDICATARIO**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (o nel termine indicato nell'offerta, se inferiore), a pena di decadenza, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/93, è tenuto a versare sul conto corrente della procedura esecutiva il residuo prezzo, dedotta l'importo già versato a titolo di cauzione. Nello stesso termine, l'aggiudicatario è tenuto altresì a versare sul conto corrente della procedura esecutiva l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'ammontare delle marche da bollo e delle spese necessarie per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento dell'immobile, nonché la quota di compenso spettante al Professionista Delegato e posta a suo carico ex art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

Qualora nella procedura esecutiva il creditore fondiario avanzi richiesta ex art. 41 T.U.B., dovrà essere disposto direttamente in favore di detto creditore fondiario il pagamento della parte di prezzo corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento. L'eventuale residuo sarà versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura esecutiva.

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.

Il complessivo importo dovuto per tutti i titoli sopra specificati e le relative modalità di corresponsione verranno comunicati all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'integrale pagamento di tutte le somme dovute entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e quest'ultimo perderà la cauzione versata. Qualora, a seguito del nuovo esperimento di vendita che dovrà essere disposto, dovesse realizzarsi un prezzo di vendita che,

unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui richiamata e trascritta per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore. La vendita avviene alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, 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. Conseguentemente, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, c. 5, e 40, c. 6, legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto si applica l'art. 63, c. 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile: *“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”*.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le imposte, le tasse, i compensi, i diritti e le spese relative alla cancellazione delle

formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva. Se al momento della vendita l'immobile risulterà occupato dal debitore esecutato o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dell'immobile ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

\*\*\*

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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita del bene immobile deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>. Nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito e la compilazione dei filtri, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo da compilare. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode Avv. Andrea Roveroni (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: [andrearoveroni@yahoo.it](mailto:andrearoveroni@yahoo.it))

\*\*\*

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione nella forma telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Fallco Aste (Zucchetti Software Giuridico) al seguente recapito telefonico: 0444/2346.211; email: [info@fallco.it](mailto:info@fallco.it).

\*\*\*

L'avviso verrà pubblicato sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), sul Corriere della Sera Edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 12 marzo 2019

Il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Roveroni