

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Giuseppe FIENGO

Professionista delegato e Custode Giudiziario **Avv. Andrea ZOPPI**

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net S.p.a.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Andrea ZOPPI**

**1° AVVISO DI VENDITA
SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA
IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **63/2014 R.G.E.**

promossa da:

Condominio Via Portone 2/3/4/6, Novate Milanese (MI), c.f. 95692320153,
rappresentato e difeso dall'Avv. Pietro Della Casa, e presso lo stesso elettivamente
domiciliato in Corso di Porta Vigentina n. 21, Milano;

contro

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196

Il sottoscritto Avv. Andrea ZOPPI, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella
procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 16.11.2018, con la quale è stata
disposta la vendita telematica in modalità sincrona mista;

- l'art. 591 bis c.p.c. e le norme in esso richiamate, nonché l'art. 41 del D.Lgs.
385/1993;

AVVISA

che il giorno **7 maggio 2019**, alle ore **10.00**, nel proprio studio a **Milano, Via Melegari n. 1** (quanto ai presentatori di offerte analogiche) e **mediante collegamento telematico al sito www.spazioaste.it**, gestito da Astalegale.net S.p.a. (www.astalegale.net e www.spazioaste.it) (quanto ai presentatori di offerte telematiche), procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' SINCRONA MISTA

dell'immobile pignorato - infra descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 14.500,00** (quattordicimilacinquecento/00);
- 3) **presentazione delle offerte analogiche.**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **6 maggio 2019** dalle ore **9:00** alle ore **13:00**, **in busta chiusa**, presso lo studio dell'Avv. Andrea Zoppi a **Milano, Via Melegari n. 1**.

L'offerta (in bollo da Euro 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 63/2014**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio,

particella e subalterno);

- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale e il regime patrimoniale della famiglia, ove coniugato; in caso di persona coniugata in comunione legale, i suddetti documenti dovranno essere inseriti nella busta anche per l'altro coniuge;
- qualora offerente fosse una persona giuridica societaria, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegata recente una visura del Registro delle Imprese, copia dello statuto o dei patti sociali vigenti e copia dell'eventuale procura notarile;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- originale dell'assegno circolare non trasferibile, intestato "Proc. Esec. n. 63/2014 RGE", portante **cauzione** per importo pari almeno ad **un decimo della somma offerta**.

4) Presentazione delle offerte telematiche.

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere presentate **tassativamente entro il giorno 6 maggio 2019, ore 13:00.**

Le offerte telematiche andranno formulate 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 e precisamente dalla scheda pubblica del bene sul sito www.spazioaste.it, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Le offerte telematiche dovranno indicare:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO (o numero equipollente attestante l'avvenuta esecuzione) di esecuzione del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e con le precisazioni di cui sopra;^[1]_{SEP}
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico per cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni inerenti alla vendita;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni inerenti alla vendita;
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e allo stesso non sia stato 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*;

- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 del D.M. 32/2015 per cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato "Proc. Esec. n. 63/2014 RGE", avente IBAN: IT65T0569601613000013149X47 - SWIFT/BIC: POSOIT22XXX, per un importo pari almeno a un decimo del prezzo offerto; **il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale da consentire l'accredito sul conto della procedura in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta, che verranno assunte il giorno fissato per l'asta**; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta telematica:

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 al punto successivo lett. e).

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;

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 giudiziale 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 delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

Le indicazioni sopra riportate sono fornite a scopo informativo. Si invitano in ogni caso gli interessati a presentare un'offerta telematica a fare riferimento al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la vendita telematica e ad assumere le necessarie informazioni attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

- 5) **Le offerte sono irrevocabili e saranno considerate valide ed efficaci solo se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.**

L'ammontare dell'offerta minima dovrà, pertanto, essere pari a Euro 10.875,00 (diecimilaottocentottantacinque/00).

- 6) Il giorno **7 maggio 2019**, alle **ore 10.00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte – analogiche e telematiche – ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. e delle disposizioni in tema di vendite telematiche. Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti – analogici e telematici - a una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 500,00 (cinquecento/00).**

L'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.p.c., qualora le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivassero al prezzo base d'asta.

- 7) L'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare, al professionista delegato Avv. Andrea Zoppi, il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari.

- 8) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e

integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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.

9) L'Esperto nominato per la valutazione dell'immobile pignorato, Arch. Cristina Marchesi, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è stato edificato in data posteriore al 1° settembre 1967, come segue:

- Concessione Edilizia N. 87/94 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla S.R.L. NOVATE 2001 in data 13/10/1995, a seguito di domanda presentata in data 22/22/1994 e successive integrazioni, per la demolizione di capannoni esistenti e la costruzione e ristrutturazione di edifici residenziali e commerciali di edilizia convenzionata siti in Via Portone;
- 1° Variante Concessione Edilizia rep. N. 028917 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla *omissis* in data 03/11/1997, vista la domanda presentata in data 08/08/1996 e successive integrazioni;
- 2° Variante Concessione Edilizia rep. N. 13660 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla *omissis* in data 20/05/1998, vista la domanda presentata in data 16/09/1997;
- Attestazione di Agibilità/Abitabilità rep. N. 10821 rilasciata dal Comune di Novate Milanese alla *omissis* in data 12/04/1999, vista la domanda presentata in data 22/10/1998, “ inerente la costruzione di un complesso residenziale composto da n. 21 appartamenti di n. 61 vani utili e n. 64 accessori, con annessi 4 negozi, 79 boxes, 40 posti auto interrati, 26 cantine, per complessivi 61 vani utili e 64 vani accessori, nonché la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di una villa con destinazione residenziale/commerciali composta da 2 appartamenti per complessivi 9 vani utili e 7 vani accessori, 6 uffici, 4 cantine e 3 ripostigli...”;

Il perito estimatore ha altresì constatato che il box in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata in data 25/07/1997.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione, avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

10) **Stato occupativo:** l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Novate Milanese (MI), Via Portone n. sc:**

- box auto di 19 mq, posto al piano secondo sotterraneo, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:
- foglio **15**, particella **290**, subalterno **36**, Via Portone n. sc, piano S2, categoria C/6,

classe 3, consistenza 19 mq, superficie catastale totale mq. 19, rendita Euro 55,93.
Coerenze da nord in senso orario: corsello boxes, parti comuni, terrapieno, altro box sub. 37.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali.

AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO: nei Registri Immobiliari, risulta trascritta un'accettazione tacita di eredità contro l'esecutata, successiva alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, ininfluyente per la presente procedura.

*** * * * ***

Fatti salvi gli adempimenti relativi alla presentazione delle offerte telematiche, tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita in Milano, Via Melegari n. 1.

Per ogni informazione sulla vendita e per le visite all'immobile, rivolgersi - **in orario e giorni di ufficio** - al professionista delegato Avv. Andrea ZOPPI, Via Melegari n. 1, 20122 Milano, mobile 347/429.27.45 – a.zoppi@azlaw.it.

Prenotazioni visite anche sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Milano, 8 febbraio 2019

Avv. Andrea ZOPPI