

dott.ssa Margherita Degrassi
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail : margherita.degrassi@studiodegrassi.net

Repubblica Italiana
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 906/2013**
Giudice dell'Esecuzione **dott.ssa Simonetta Scirpo**

promossa da
CONDOMINIO DI VIA UGONI 16 MILANO

contro

indicazione omessa : Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
telematica sincrona a partecipazione mista

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- visto il provvedimento di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 25 luglio 2018;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che il giorno **16 MAGGIO 2019 alle ore 14,00**, presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), con collegamento al portale del gestore della vendita telematica NOTARTEL, avrà luogo la **vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista** degli immobili pignorati, di seguito descritti, alle seguenti modalità e condizioni.

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

Il prezzo base per le offerte è di euro 77.200,00 (settantasettemiladuecento/00).

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 57.900,00** (cinquantasettemilanovecento/00).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1 :

MILANO Via UGONI 16

piena proprietà di appartamento posto ai piani secondo e terzo composto da tre locali e servizi al piano secondo e locale pluriuso, cucina e terrazzi al piano terzo, censito nel catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio 131, part. 343, sub. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 813,42.

Coerenze dei locali al piano secondo: prospetto su via Ugoni; altra unità immobiliare; vano scala comune; prospetto su area di proprietà esclusiva di altra unità immobiliare; mappale 433.

Coerenze dei locali al piano terzo: prospetto su via Ugoni; mappali 543 e 344; prospetto su area di proprietà esclusiva di altra unità immobiliare; mappale 433.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza : atto di rettifica e divisione del 30/06/1999 n. rep. 106880, in autentica Notaio Dott. Alfredo Aquaro di Milano, trascritto alla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 1, in data 26 luglio 1999 ai nn. 41291/27789.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Ferdinando Dimarca datata il 02.02.2016 (pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati) da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta altresì che:

- Con il citato atto di rettifica e divisione del 30/06/1999 n. rep. 106880, in autentica Notaio Dott. Alfredo Aquaro di Milano, il debitore esecutato acquisiva la proprietà dell'immobile pignorato nelle seguenti quote: 4/6 piena proprietà; 2/6 nuda proprietà per usufrutto parziale a favore di altro soggetto. Per effetto del decesso dell'usufruttuario in data 17/09/2011 il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'intero immobile.
- Con provvedimento del Tribunale di Milano in data 28/05/1999 n. 1662 di Rep., trascritto a Milano 1 in data 02/08/1999 ai nn. 43914/29501 l'immobile è stato assegnato al coniuge separato (ex moglie) del debitore esecutato.

La data della sentenza di assegnazione dell'immobile al coniuge è antecedente alla data del pignoramento. Pertanto, considerato anche che il provvedimento risulta trascritto nei registri immobiliari, l'immobile deve ritenersi occupato in caso di vendita anche per un periodo superiore a nove anni a far tempo dal provvedimento giudiziale di assegnazione (sentenza Cassazione n. 28229 18/12/2013). In data 17/12/2015 il C.T.U. ha potuto visionare le uniche pratiche messe a disposizione dal Comune di Milano ossia gli atti di fabbrica ed in particolare la Licenza di occupazione (antesignana dell'abitabilità) rilasciata a far data dal 22/03/1963; i disegni allegati agli atti di fabbrica evidenziano uno stato autorizzativo diverso da quello rilevato dal C.T.U..

Con riferimento alla sola unità esecutata si evidenziano le seguenti difformità: I disegni allegati agli atti di fabbrica evidenziano uno stato autorizzativo diverso da quello rilevato dal CTU in sede di sopralluogo. In particolare, il CTU ha evidenziato le seguenti difformità: al piano secondo, la camera da letto n. 3 non era parte dell'unità esecutata, ma dell'unità a fianco; il bagno che ha accesso diretto sulla camera da letto n. 1 aveva invece originariamente accesso dal disimpegno; l'attuale camera 2 ingloba in se una parte dell'originario disimpegno; l'ingresso / disimpegno attuale ha una conformazione differente dall'originale con interessamento di tutti i locali che si affacciano sullo stesso; il sottotetto non è indicato in nessuno degli elaborati originari.

Per quanto concerne questo ultimo punto nella pianta originaria a piano secondo è riportata in verità la continuazione tratteggiata della scala come a fare intendere una agibilità del locale sottotetto, da intendersi quindi presumibilmente come soffitta agibile ma non abitabile. Pertanto lo stato rilevato dal C.T.U. al piano sottotetto, adibito oggi a soggiorno e cucina, non trova riscontro autorizzativo. Il sottotetto è stato stimato come agibile, ma non abitabile e non idoneo alla permanenza di persone. Conseguentemente l'appartamento a piano secondo può essere abitato solo realizzando il locale cucina modificando la destinazione d'uso di uno dei locali esistenti; il perito ha tenuto conto di questo aspetto applicando un deprezzamento alla stima

dell'immobile nella misura del 5%. Non è stata presa in considerazione dal C.T.U. l'ipotesi di presentazione di pratica di sanatoria edilizia per rendere il sottotetto abitabile nello stato di fatto in quanto i requisiti dell'abitabilità, soprattutto quelli di carattere igienico sanitario, non sono raggiungibili se non tramite l'esecuzione di sostanziali opere di ristrutturazione e recupero del sottotetto. E' stato invece considerato l'onere della presentazione al Comune di Milano di una pratica di sanatoria per le opere eseguite a piano secondo in assenza di titolo abilitativo a costruire; tale pratica può essere una C.I.L.A. (Comunicazione di inizio lavori asseverata) per opere già eseguite con sanzione amministrativa di € 1.000,00; considerando anche le spese tecniche e di bolli/diritti di segreteria il CTU ha stimato un valore di € 2.300,00.

- L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare non è dotato di ascensore.
- L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo, che ha sostituito l'originario impianto centralizzato; non tutti i radiatori esistenti prima della trasformazione sono stati collegati (risultano scollegati uno di quelli del sottotetto, quello al secondo piano della camera adiacente l'ingresso e quello del bagno principale).
- Al piano sottotetto e nelle due camere riscaldate del secondo piano sono stati installati due impianti di raffrescamento estivo. Essi non sono dotati di certificato di conformità in base alla legge 46/90 e s.m.i..
- Lo scarico fognario del bagno principale è collegato al pluviale esterno e il CTU ha rilevato l'irregolarità di tale collegamento, che deve essere modificato.
- L'altezza interna dei locali del secondo piano è 3,00 m; quella del colmo dei locali del sottotetto è 2,60 m mentre le altezze interne lungo i lati perimetrali sono variabili, su lato strada da 1,14 m a 1,70 m lungo il muro e 2,60 m lungo il serramento, mentre sull'altro lato 1,90 m nella zona cucina e da 1,0 m a 1,3 m nella zona soggiorno. Pertanto non è rispettata la condizione di altezza media ponderale minima pari a 2,40 m richiesta dall'art. 63 comma 6 della L.R. n. 12/05 e s.m.i. nei casi di intervento di recupero del sottotetto ai fini abitativi. Ne consegue che i locali del sottotetto non posseggono il requisito di abitabilità. In cucina non è installata l'apertura di areazione per la presenza di fiamma libera.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- B) Per ciascun lotto 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;
- C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

- E) Entro le ore **13,00 del giorno 15 MAGGIO 2019** dovranno essere presentate le offerte di acquisto con **modalità cartacea (analogica)** oppure con **modalità telematica**; qualora la data di 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; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, indicato nell'avviso di vendita.
- F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta con le seguenti modalità:

1) In caso di offerta con modalità cartacea:

dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato, in Milano, Piazza Castello n. 5, una **busta chiusa** contenente:

- l'**offerta di acquisto**, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni;
- un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Proc. Esec. Imm. R.G.E. 906/2013", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso in cui lo stesso non diventi aggiudicatario.

L'**offerta di acquisto** dovrà riportare, tra l'altro, l'indicazione del prezzo offerto, l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata e le complete generalità dell'offerente.

In caso di offerta presentata da una persona fisica nell'offerta dovranno essere indicati cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società nell'offerta dovranno essere indicati denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e le complete generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica e alla vendita dovranno presenziare i genitori.

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 le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Nella busta dovrà inoltre essere inserita la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del legale rappresentante della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

2) In caso di offerta telematica:

L'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita NOTARTEL (www.venditepubbliche notarili.notariato.it/) oppure utilizzando il pulsante "effettua un'offerta nel sito del Gestore vendita telematica" presente nell'avviso pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, commi 1 e 2, DM 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 e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, 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.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

Il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla "Proc. Esec. Imm. RGE 906/2013", IBAN: IT 22E0521601615000000004213, inserendo come causale il numero della procedura, la data fissata per l'esame delle offerte e il numero del lotto, se sono posti in vendita più lotti, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

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

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure

b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 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 (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 punto successivo 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 anche per immagine della procura rilasciata 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.

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), 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).

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.

- G) L'offerta di 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 come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura delle somme dovute a titolo di cauzione.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

- H) **All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista**, in presenza di offerte depositate con modalità cartacea (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 cartacea (analogica).

La partecipazione all'udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica NOTARTEL (<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.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica, e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del 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. cpc.

2. in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta, alla quale potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via telematica, formulando le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita fissata innanzi al professionista delegato.

In caso di pluralità di offerte valide telematiche e/o cartacee (analogiche), si procederà a gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità cartacee (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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.500,00=.

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

Potranno partecipare alla vendita l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile speciale oppure un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione, l'avvocato dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

- I) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché le imposte e le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate allo stesso in base alla tipologia di acquisto, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 7 D.L. 227 del 15.10.2015) .

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si precisa che, ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

- J) 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.

- K) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita : *“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”*.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

AVVISA ALTRESI'

Custode giudiziario degli immobili è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare gli stessi. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 5 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario. Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo con provvedimento del 25 luglio 2018.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del Portale delle Vendite Pubbliche e dei siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net, dal custode giudiziario / professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi (tel. 0286465051, mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net).

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per estratto su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Nell'ordinanza di delega sono indicati:

- quale Gestore della Vendita Telematica la società NOTARTEL, che opererà con il proprio portale www.venditepubblichenotarili.notariato.it/. Per qualunque richiesta di assistenza tecnica è possibile contattare NOTARTEL scrivendo a servizioaste@notariato.it oppure telefonando al n. 06/36769500;
- quale Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita il sottoscritto professionista delegato Dott.ssa Margherita Degrassi.

Milano, 24 gennaio 2019

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

