

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa **Idamaria CHIEFFO**

Professionista delegato: **Avv. Carlo Bossi**

Gestore della vendita telematica: **EDICOM Servizi s.r.l.**

Referente della procedura per la gara telematica: **Avv. Carlo Bossi**

* * * * *

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

* * * * *

Nella procedura di esecuzione immobiliare nn. **667/2023 R.G.E.**

promossa da:

GESTIONE NPL S.R.L., con sede in Milano, Via Cimarosa n. 26, c.f. 10895950961;

contro

- **Omissis**

Il sottoscritto Avv. Carlo BOSSI, 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 6/05/2024;

- gli articoli 591 bis e 570 c.p.c., nonché l'art. 41 del D.Lgs. 385/1993;

AVVISA

che il giorno **30 luglio 2024**, alle ore **10:00**, nel proprio studio a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7** (quanto ai presentatori di offerte cartacee) e mediante collegamento telematico al sito www.doauction.it, gestito da Edicom Servizi s.r.l. 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 45.000,00** (quarantacinquemila/00);
- 3) **presentazione delle offerte cartacee.**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate **esclusivamente** il giorno **29 luglio 2024** dalle ore **10:00** alle ore **13:00**, in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento, presso lo studio dell'Avv. Carlo Bossi a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7.**

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

- il numero della procedura esecutiva **R.G.E. 667/2023**;

- i dati identificativi dell'immobile;

- 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 visura aggiornata del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;

- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'asta (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita la relativa procura speciale notarile avente data non posteriore all'effettuazione dell'offerta);

- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nonché il tesserino portante codice fiscale italiano;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- originale dell'assegno circolare non trasferibile, intestato "**Avv. Carlo Bossi R.G.E. 667/2023**", 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 29 luglio 2024, 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 dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.giustizia.it), come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti, attraverso il sito del Gestore della Vendita ([https:// www.doauction.it](https://www.doauction.it)).

L'offerta, a pena di invalidità, dovrà essere sottoscritta digitalmente 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 casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti con il legale rappresentante), salve le ipotesi di offerta presentata da un avvocato ex artt. 579, ultimo comma, c.p.c. o 571, primo comma, c.p.c., e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.

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 a (ovvero: "Tribunale di Milano");

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (ovvero "R.G.E. 667/2023");

- il numero o altro dato identificativo del lotto (ovvero "Lotto unico");

- la descrizione del bene (da ricavare dall'avviso di vendita);

- l'indicazione del referente della procedura che coincide con il professionista delegato (ovvero "Avv. Carlo Bossi");

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (da ricavare dall'avviso di vendita);

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);

- l'importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% della somma offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO, nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta, alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
- il recapito di telefonia mobile dell'offerente, ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di 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*. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo;
- il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato:

“Tribunale di Milano RGE 667/2023”

IBAN: IT 21 E 05387 01603 00000 4110939

SWIFT/BIC: BPMOIT22 XXX,

per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo **offerto e con causale: “R.G.E. 667/2023 Tribunale di Milano – VERSAMENTO CAUZIONE”**; 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.

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

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) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale;
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad

amministrazione 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 giudiziale di autorizzazione;

d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria ovvero la procura, se del caso;

e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;

f) se l'offerta è presentata da un avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

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 come indicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Gli offerenti telematici parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'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/>) e contattando il Gestore della vendita telematica.

- 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 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00).**
- 6) Il giorno **30 luglio 2024**, 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 1.000,00 (mille/00).**

Nel 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 predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte:

alla gara 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 avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

b) per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 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 alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita 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 degli artt. 588 e ss. 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.

- 7) L'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, 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. Emilio Mancini, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha dichiarato che *“la costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre del 1967 (precisamente è possibile ipotizzare la data di costruzione negli anni 50/55 del secolo scorso). Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile oggetto di pignoramento è conforme dal punto di vista urbanistico. Quanto alla conformità edilizia ha dichiarato che: “essendo la costruzione anteriore al 1° settembre del 1967 dalla consistenza del bene si può dichiarare che lo stesso risulta conforme alle norme in vigore al periodo di costruzione dello stesso. Quanto alla conformità catastale ha dichiarato che: “al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'agenzia del territorio, la planimetria è ancora quella originaria del 20 dicembre del 1956. La planimetria riporta identificazione del civico al numero “11” di via Genovesi anziché al numero “6”, di via Terracina ciò a seguito di rettifica dei riferimenti di mappa del 03/02/1993 in atti 05/02/1993. Occorrerebbe nuova emissione e deposito di scheda catastale per riallineamento informazioni Si stimano costi tecnici in 300/400 €.*

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) In relazione allo stato occupativo dell'immobile si segnala che è occupato dai debitori e che pertanto è libero ai fini della presente procedura.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **MILANO, Via Terracina n. 6:**

- appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da due locali oltre servizi, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto Comune come segue:

- foglio **39**, particella **118**, subalterno **3**, Via Privata Terracina n. 6, piano 1, Zona Censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza: 2,5 vani, superficie catastale 45 mq., Totale escluse aree scoperte 45 mq., rendita Euro 277,60.

Coerenze come da atto di provenienza: vano scala comune, parti comuni su tre lati.

Con la proporzionale quota di comproprietà, sulle parti di uso comune ai sensi di legge e di regolamento.

Salvo errori e come in fatto.

* * * * *

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 Pier Lombardo n. 7.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi al professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Carlo BOSSI, Via Pier Lombardo

R.G.E. 667/2023

n. 7, CAP 20135 Milano, Tel. 02 2047665, e-mail
avv.bossi@studiolegalebossigenna.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet
www.pvp.giustizia.it.

Milano, 7 maggio 2024

Avv. Carlo Bossi