

AVVOCATO ALBERTO CONTI
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO
TEL. 025457853 / 0222175382 – FAX 025464321
E-MAIL: ALBERTO.CONTI@STUDIOLEGALECURTATONE.IT
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

AI SENSI DEL DECRETO-LEGGE 83/2015
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 132/2015
nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1255/15 r.g.e..

SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO	
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO E CANTINA
<i>LOCALITÀ IMMOBILE</i>	VIA MONZAMBANO 11 MILANO
<i>VALORE</i>	€ 92.600,00
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 92.600,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	€ 69.450,00
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 1500,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	25/07/18 ORE 13:00
<i>DATA E ORA ASTA</i>	26/07/18 ORE 15:30
<i>DELEGATO ALLA VENDITA</i>	AVV. ALBERTO CONTI
<i>LUOGO ASTA</i>	VIA CURTATONE 6 MILANO
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	IN CORSO LIBERAZIONE
<i>N. TELEFONO CUSTODE</i>	025457853 (AVV. ALBERTO CONTI)

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 03/04/18 e notificata in data 04/04/18;
- la perizia dell'ing. Angelica Bettini;
- gli artt. *591-bis* e *570* c.p.c;

PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 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 professionista delegato presso il proprio studio;

AVVISA

della vendita senza incanto dell'immobile sito in via Monzambano 11 Milano (MI) sotto meglio descritto;

FISSA

il **termine** entro il quale possono essere proposte **offerte** di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le **ore 13:00 del 25 luglio 2018**;

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, per la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 15:30 del 26 luglio 2018**.
Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima dell'udienza, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- a) La vendita è fatta in un unico lotto.
- b) L'immobile pignorato è posto 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, quinto comma, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 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 e 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 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.
- c) 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 al trasferimento e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

PREZZO BASE

- d) Il prezzo base è determinato in € **92.600,00** (novantaduemilaseicento/00 euro).

OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) L'offerta minima d'acquisto è di € **69.450,00** (sessantanovemilaquattrocentocinquanta/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'**offerta di acquisto** che deve essere depositata, anche da persona diversa dall'offerente, **in busta chiusa** presso lo studio dell'avv. Alberto Conti in via Curtatone 6, terzo piano, Milano esclusivamente nei seguenti orari: dalle ore 15:30 alle ore 18:30 del 24 luglio 2018 e dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 25 luglio 2018.

L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 25 luglio 2018.

L'offerta di acquisto è irrevocabile per centoventi giorni dalla sua presentazione.

g) **La busta deve contenere:**

la **dichiarazione di offerta** (vedi sotto punto 1), sottoscritta con firma leggibile e per esteso e in bollo (marca da € 16,00), e la **cauzione** (vedi sotto punto 2).

1. La dichiarazione di offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto pari almeno, a pena di inefficacia, a **€ 69.450,00** nonché la dichiarazione di residenza (o sede legale) o elezione di domicilio nel Comune di Milano (in mancanza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., le notificazioni e comunicazioni potranno essere fatte presso la cancelleria del Tribunale di Milano) nonché:

- per **le persone fisiche**: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e con allegazione di copia di un documento d'identità in corso di validità.

Se l'offerente è **coniugato** e in regime di **comunione legale** dei beni devono essere indicati anche i dati di cui al paragrafo precedente del coniuge e allegata copia del relativo documento d'identità (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza, fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta in nome e nell'interesse di un **minore** alla dichiarazione deve essere allegata copia conforme all'originale della relativa autorizzazione del giudice tutelare;

- per **le persone giuridiche**: i relativi dati identificativi (compreso fiscale e partita IVA) e le complete generalità, compresa la carica, di colui che rappresenta la persona giuridica offerente. Alla dichiarazione deve essere allegata copia aggiornata del certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale ovvero altro documento che conferisce i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara tra gli offerenti.

2. La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto è da versare mediante assegno circolare “non trasferibile” intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1255/2015” da inserire nella busta. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità appena indicate. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

SVOLGIMENTO DELL'UDIENZA

- h) Il giorno **26 luglio 2018 dalle ore 15:30** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà l'udienza, seguendo l'ordine di iscrizione a ruolo delle procedure, per la deliberazione sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche se non di pari importo, per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..
- i) Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti secondo l'ordine di presentazione.
- j) **In caso di unica offerta, se questa è:**
1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
 2. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
 3. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto ma sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e si procede all'assegnazione.
- k) **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con aumenti (rilanci) minimi stabiliti in **€ 1500,00** (millecinquecento/00 euro) e:
1. qualora non vi siano adesioni alla gara né istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo;
 2. qualora non vi siano adesioni alla gara ma siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo sempreché tale offerta non sia inferiore al prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione al creditore;
 3. qualora vi siano adesioni alla gara e non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore;
 4. qualora vi siano adesioni alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore, sempreché tale offerta non sia inferiore al (prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione.

VERSAMENTO DEL PREZZO

- l) Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura con le modalità che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione:
1. il residuo prezzo;
 2. le spese necessarie per il trasferimento;
 3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
 - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
 - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
 - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.
- m) Nello stesso termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- n) Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- o) 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.
- p) Il **creditore fondiario**, ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, è **invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposita nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

SPESE CONDOMINIALI

- q) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge.

ESTREMI DELL'IMMOBILE IN VENDITA (come indicato nell'atto di provenienza dell'immobile redatto dal notaio Maurizio Silocchi di Milano in data 27/04/2006 con il n. 231900 di repertorio, trascritto in data 16/05/06 con il n. 21395 di registro particolare e il n. 37829 di registro generale)

In comune di Milano, nel fabbricato condominiale sito in via Monzambano n. 11 (già via priovata Ernesto Reinach n. 15), e precisamente:

APPARTAMENTO ad uso abitazione posto al piano rialzato della scala "C", composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e balcone, con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato, il tutto contraddistinto con il numero interno 44 (quarantaquattro).

Quanto sopra, a seguito di Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della toponomastica registrata all'U.T.E. di Milano in data 14 aprile 2006 al Prot. n. MI0249512, risulta censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al

- Foglio 138, mappale 88, subalterno 2, via Monzambano n. 11, piano T-SI, scala C, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale Euro 348,61 (rendita proposta ex D.M. 701/94).

Coerenze in linea di contorno da nord-est ed in senso orario

dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi (int. 43), pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni e appartamento di proprietà di terzi (int. 45), ancora appartamento di terzi (int. 45), cortile comune, ancora appartamento di terzi (int. 43); della cantina: cantina di proprietà di terzi (int. 55), corridoio comune di accesso, altra cantina di proprietà di terzi (int. 54), muro perimetrale.

[...] Nella vendita è compresa la quota proporzionale di proprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile, dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio attualmente vigente, fatta avvertenza che nell'atto di provenienza come infra citato detta quota di proprietà è indicata nella misura di 11,150/1000 (undici virgola centocinquanta millesimi).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come risultante dalla perizia depositata dall'ing. Angelica Bettini e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net)

Sito nel Comune di Milano in Monzambano n.11, nella parte nord-est del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale 9. L'immobile è posto in zona a destinazione prevalente residenziale, con numerosi complessi risalenti agli anni '60, frutto di un periodo di forte espansione dell'edilizia popolare. La zona, di livello medio e a media manutenzione edilizia, è posta in prossimità di Viale Enrico Fermi ed il Viale Fulvio Testi che garantiscono un buon collegamento con il centro della città. Il fabbricato condominiale ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia si ritiene sia stato edificato negli anni 1960 e fa parte di un complesso di edifici circoscritti dalle vie. In particolare il fabbricato si allinea con un fronte longitudinale sulla via Monzambano. Posta al piano rialzato scala C è composta da soggiorno con cucina a

vista, una camera da letto, un bagno ed un balcone con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato, il tutto contraddistinto con il numero interno 44. Nell'insieme l'immobile si presenta in modeste condizione.

Conformità edilizia: Si riscontra totale conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Nello strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione con Delibera Consigliare del luglio 2010 ed Approvazione con Delibera Consigliare del ottobre 2012 L'immobile è identificato nella zona Ambito urbano compatto si rimanda ad art. 15.2 Norme Tecniche del Piano delle Regole.

STATO OCCUPATIVO

Il bene è occupato ma senza titolo ed è in corso la liberazione.

Secondo quanto indicato in perizia *Da interrogazioni agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati agli esecutati.*

INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE

Il Custode nominato in luogo del debitore è:

avv. Alberto Conti via Curtatone 6, 20122 Milano (MI) - tel. 025457853 - email: alberto.conti@studiolegalecurtatone.it.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario.

Si precisa che a decorrere dal 10 aprile 2018 le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere formulate esclusivamente mediante il [Portale delle Vendite Pubbliche](#).

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 22 maggio 2018

avv. Alberto Conti