

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  
PROC. N. 1565/16 R.G. - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

AI SENSI DEL DECRETO-LEGGE 83/2015  
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 132/2015

<b>SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO</b>	
<i>LOCALITÀ IMMOBILI</i>	PIAZZA GRAMSCI 4 MILANO
<i>LOTTO</i>	1
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO E CANTINA
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	LIBERO
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 213.000,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	<b>€ 159.750,00</b>
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 4000,00
<i>LOTTO</i>	2
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO E SOLAIO
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	LIBERO ALLA VENDITA
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 370.190,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	<b>€ 277.642,50</b>
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 5000,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	<b>10/10/18 ORE 13:00</b>
<i>DATA E ORA ASTA</i>	<b>11/10/18 ORE 15:30</b>
<i>DELEGATO E CUSTODE</i>	AVV. ALBERTO CONTI (025457853)
<i>LUOGO ASTA</i>	VIA CURTATONE 6 MILANO

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;
- le perizie dell'arch. Anna Teresa Ritacco;
- 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 degli immobili siti in piazza Gramsci 4 Milano (MI) sotto meglio descritti;

#### 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 10 ottobre 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 dell'11 ottobre 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 **due lotti**.
- b) Gli immobili pignorato sono 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) Gli immobili vengono venduti liberi 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 così determinato:

- € 213.000,00 (duecentotredicimila/00 euro) per il lotto 1;
- € 370.190,00 (trecentosettantamilacentonovanta/00 euro) per il lotto 2.

#### OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) L'offerta minima d'acquisto è di:

- € 159.750,00 (centocinquantanovemilasettecentocinquanta/00 euro) per il lotto 1;
- € 277.642,50 (duecentosettantasettemilaseicentoquarantadue/50 euro) per il lotto 2.

- 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 9 ottobre 2018 e dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 10 ottobre 2018.

**L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 10 ottobre 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 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 **€ 159.750,00 per il lotto 1** ed **€ 277.642,50 per il lotto 2** 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 soggetto **minore o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno** alla dichiarazione deve essere allegata copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione;

- 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 IMM.RE RGE 1565/2016” 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 **11 ottobre 2018 dalle ore 15:30 e seguenti** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà l'udienza 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 € **4000,00** (quattromila/00 euro) per il lotto **1** ed € **5000,00** (cinquemila/00 euro) per il lotto **2** 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*.

\*\*\*

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

Come indicato nell'atto di provenienza degli immobili redatto dal notaio Fabio Gaspare Pantè di Milano in data 23/02/07 con il n. 4706 di repertorio e il n. 2568 di raccolta, trascritto in data 06/03/07 con il n. 9404 di registro particolare e il n. 16359 di registro generale)

*Piena proprietà delle porzioni immobiliari poste nello stabile in Comune di Milano – piazza Gramsci n. 4 – e precisamente:*

- a) *appartamento ad uso abitazione al piano quinto composto da una camera, un disimpegno, cucina e servizio igienico, con due balconi, ed annesso un vano cantina al piano seminterrato; [LOTTO 1]*
- b) *appartamento ad uso abitazione al piano quinto composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi igienici e tre balconi, con annesso solaio al piano nono sottotetto; [LOTTO 2]*

c) *la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni della casa in ragione di interessenza.*

*Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 309 (trecentonove) come segue:*

- *mappale 190 (centonovanta), subalterno 702 (settecentodue), Piazza Antonio Gramsci n. 4, Piano 5-S1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5 vani 3, Rendita Catastale Euro 480,30 (appartamento e cantina); [LOTTO 1]*
- *mappale 190 (centonovanta), subalterno 701 (settecentouno), Piazza Antonio Gramsci n. 4, Piano 5-9, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5 vani 6, Rendita Catastale Euro 960,61 (appartamento e solaio); [LOTTO 2]*

**Coerenze da Nord in senso orario**

**dell'appartamento al piano quinto sub. 702:** *cortile comune, proprietà di terzi, Piazza Gramsci, appartamento sub. 701, vano scala e salto rientrante;*

**della cantina:** *corridoio comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, corridoio comune;*

**dell'appartamento al piano quinto sub. 701:** *cortile comune e a salto rientrante vano scala, appartamento sub. 702, Piazza Gramsci, proprietà di terzi;*

**del solaio:** *cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.*

\*\*\*

**ESTRATTO PERIZIA** (redatta dall'arch. Anna Teresa Ritacco e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net)

**LOTTO 1**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

[...]

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** *dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto si evince una difformità: è stata creata una cabina armadio all'interno della camera da letto. Pertanto bisogna sanare tale abuso e la rettifica grafica dei balconi con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 del 06-06- 2001 e un successivo aggiornamento catastale.*

**Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 4.000,00 oltre IVA e CPA.**

**4.3.2. Conformità catastale:** *dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità come nel punto precedente.*

[...]

**7. PRATICHE EDILIZIE**

**7.1. Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.**

*Successivamente è stata presentata una DIA al comune di Milano, per opere interne e frazionamento da una unità immobiliare a due unità immobiliare PG 462176/1999 sub. 0 RI 1339/1999 del 5 ottobre 1999.*

## LOTTO 2

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

[...]

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** *dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto si evince una difformità: è stato creato all'ingresso un unico ambiente, soggiorno/pranzo/ingresso. Pertanto bisogna sanare tale abuso e la rettifica grafica dei balconi con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 del 06-06- 2001 e un successivo aggiornamento catastale.*

**Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 4.000,00 oltre IVA e CPA.**

**4.3.2. Conformità catastale:** *dal rilievo metrico – fotografico dallo stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evince la difformità come nel punto precedente.*

[...]

### **7. PRATICHE EDILIZIE**

**7.1. Il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967.**

*Successivamente è stata presentata una DIA al comune di Milano, per opere interne e frazionamento da una unità immobiliare a due unità immobiliare PG 462176/1999 sub. 0 RI 1339/1999 del 5 ottobre 1999.*

\*\*\*

### **STATO OCCUPATIVO**

Il lotto 1 è libero.

Il lotto 2 è occupato ma senza titolo opponibile alla procedura e quindi giuridicamente libero.

\*\*\*

### **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](mailto: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, 29 giugno 2018

avv. Alberto Conti