



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 3302/2013 – G.E. Dott.ssa Caterina Trentini
Promossa da

Condominio di via Negrotto, n. 44/46 in Milano, C.F. 95609010152, in persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente, dall'Avv. Marzia Prisciandara del Foro di Milano e dall'Abogado Daniela Gavazzi dell'Ordine di Madrid, stabilita presso l'Ordine degli Avvocati di Velletri, ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Marzia Prisciandara, sito in Milano – Piazza Virgilio, n. 3

Contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Carmen Corsetto, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.carmencorsetto@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in data 26/01/2016;
- visto il provvedimento afferente le nuove forme di pubblicità emesso dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Trentini in data 06/12/2016;
- vista l'ordinanza integrativa del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 08/06/2018, recante nuove disposizioni in materia di pubblicità;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Rossana Bettera;
- visti i precedenti esperimenti di vendita andati deserti;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00)**.
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (21 novembre 2018)**. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; 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'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00)**.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 3302/2013 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 21 novembre 2018; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 50.625,00 (cinquantamilaseicentoventicinque/00)**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 22 novembre 2018, alle ore 16,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfoschi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di un'unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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;
- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti versamenti sul conto corrente intestato alla procedura o mediante due distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n. 3302/2013 R.G.E.*".

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.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 alla 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. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato;

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Milano (MI) – Via Michele Pericle Negrotto n. 46 – nuda proprietà di appartamento al piano secondo di mq. comm. 99,60 circa, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, due ripostigli e terrazzo (usufrutto in capo a soggetto nato nel 1936).

Il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Fg. **93**, Particella **22**, Subalterno **707**, Via Michele Pericle Negrotto n. 46, piano 2, z.c. 2, categoria **A/3**, Classe **4**, consistenza **vani 5,5**, Rendita **€ 752,74**.

Coerenze:

Da Nord in senso orario: altra u.i.u., vano scale comune, cortile comune, altra u.i.u., via Negrotto.

PROVENIENZA:

La nuda proprietà dell'immobile de quo è pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di donazione in data 17/02/1999 per Notaio Carlo Cafiero di Milano Rep. n. 69342/5439, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 1 in data 01/03/1999 ai nn. 8916/6181.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto rilevato, il perito estimatore ha riscontrato una difformità nella zona di soggiorno e nel disimpegno di una delle due camere. Inoltre, sono state riscontrate alcune imprecisioni grafiche nella rappresentazione dei ripostigli e del terrazzo. Al fine della corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto indicato nella scheda catastale, sarà necessario presentare una pratica edilizia CIAEL in sanatoria e DOCFA catastale con planimetria aggiornata.

Dalla relazione peritale depositata in atti dall'Arch. Rossana Bettera e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che l'immobile de quo, al momento del sopralluogo, risultava occupata dal debitore esecutato.

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 270,2 kWh/m²a), emissione di gas ad effetto serra in atmosfera 62,4 kg/m²a, come risulta

dall'attestato di certificazione energetica Prot. n. 15146-013939-09 valido fino al 25/10/2019, soggetto certificatore Arch. Zoppetti Elena (5879).

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La SIVAG è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/26952007 dalle ore 14,00 alle ore 17,30 dei giorni non festivi, mail immobiliare@sivag.com, sito www.sivag.com.

Milano, lì 26 giugno 2018


Il delegato
Avv. Carmen Corsetto

