ANPE MILANO

ASSOCIAZIONE NOTAI PROCEDURE ESECUTIVE MILANO

Tel. 391-3978366 – E-mail: anpemilano@gmail.com
Pec: maria.urti@postacertificata.notariato.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 1561/2018
Promossa da
B&B Distribuzione s.r.l.
Contro
indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, dottoressa **Maria Urti**, Notaio con studio in Giussano (MB) Via Gabrio Piola n. 42 e studio secondario in Milano Via Brisa n. 3, indirizzo e-mail: anpemilano@gmail.com e murti@notariato.it
- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Marianna Galioto del giorno 16 maggio 2019;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

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

che presso **lo studio sito in Milano, Corso Magenta n. 77, piano secondo** (citofonare "NOTAIO"), è stata fissata la vendita **senza incanto** ai sensi degli artt. 572 e segg. c.p.c. per il giorno:

24/09/2019 alle ore 17:00

del bene immobile sito in **Comune di MILANO Viale Mario Rapisardi n. 9**, in calce specificato e analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Anna Teresa Ritacco, e allegata al fascicolo dell'esecuzione, perizia che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, alle seguenti modalità e condizioni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) La vendita avrà luogo in un **lotto unico**.
2) Il prezzo base è di **euro 180.000,00** (centottantamila virgola zero), e l'offerta minima non potrà essere inferiore a 1/4 del prezzo base, e quindi non inferiore a **euro 135.000,00** (centotrentacinquemila virgola zero).
3) qualora siano presentate più offerte valide verrà indetta (ex art. 573 c.p.c.) una gara tra gli offerenti, con rialzo minimo determinato come segue: euro 2.500 per immobili in vendita da euro 130.000,01 euro 160.000,00; euro 3.000 per immobili in vendita da euro 160.000,01 ad euro 200.000,00; euro 4.000 per immobili in vendita da euro 200.000,01 ad euro 260.000,00;
3) **Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., indirizzata al Notaio Maria Urti, presso lo studio sito in Milano, Corso Magenta n. 77, piano secondo, unicamente il giorno precedente a quello fissato per la vendita entro le ore 13:00.** Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente

l'offerta, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del professionista delegato e la data della vendita.
L'offerta (in carta legale: bollo di euro 16,00) dovrà contenere:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, tranne i casi di cui all'art. 579 c.p.c.), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, e alla vendita dovranno presenziare i genitori. Se l'offerente è società o persona giuridica dovrà essere allegato il relativo certificato della CCIAA in corso di validità, attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza in capo all'offerente in udienza, nonché copia di valido documento di identità del o dei legali rappresentanti. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea, oppure privo della carta di soggiorno o di un regolare permesso di soggiorno, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571 1° co. e 579 3° co. c.p.c..
L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in difetto, le notifiche e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione dei beni o della procedura per cui l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base ridotto di 1/4**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
All'offerta in busta chiusa dovrà essere allegata una fotocopia fronte-retro di un documento di identità (passaporto o carta di identità in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente e/o dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni, se persona fisica, oltre alla fotocopia del permesso di soggiorno o carta di soggiorno per le persone fisiche aventi cittadinanza diversa da quella italiana e di altro paese dell' Unione Europea, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché della fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva RGE n. 1561/2018", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
L'offerta di acquisto non è efficace se: perviene oltre il termine sopra indicato delle ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto; l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra.
L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi personalmente all'udienza sopra indicata; nel caso in cui l'offerente sia impossibilitato a presenziare all'asta , potrà farsi rappresentare da altro soggetto a mezzo di procura autenticata da Notaio.
L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte per l'eventuale gara tra gli offerenti, avrà luogo innanzi al professionista delegato e presso lo studio, in Milano, Corso Magenta n. 77, piano secondo. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato, in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato al 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.
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 staggito 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, della istanza di assegnazione se presente.
Qualora siano presentate più offerte valide verrà indetta (ex art. 573 c.p.c.) una gara tra gli offerenti, con rialzo minimo determinato come segue: euro 2.500 per immobili in vendita da euro 130.000,01 euro 160.000,00; euro 3.000 per immobili in vendita da euro 160.000,01 ad euro 200.000,00; euro 4.000 per immobili in vendita da euro 200.000,01 ad euro 260.000,00.
Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
4) L'aggiudicatario dovrà depositare, sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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. L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.
Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero e lo stesso costituirà titolo esecutivo a tal fine. La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti e oneri conseguenti al trasferimento. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° co. disp. att. del c.c.. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 46 quinto comma DPR 380/2001 e all'art. 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni.
Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, ai sensi degli articoli 571 e 572 del c.p.c., come segue:
- mediante pubblicazione sul "Portale delle Vendite Pubbliche";
- pubblicazione su "Corriere della Sera edizione Lombardia" e su "Leggo Milano" di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5, senza foto, contenente le informazioni indispensabili ed il rinvio per ulteriori informazioni al "Portale delle Vendite Pubbliche", con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicando la presente ordinanza, planimetrie, foto ed altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- mediante affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es.

bilocale, attico, negozio, ecc.), ed i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Avvertenza per l'aggiudicatario o per l'assegnatario: ai sensi del D.M. Giustizia 15.10.2015 n. 227 art. 2, 7° comma, sono a carico degli stessi ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Per le visite all'immobile rivolgersi al Custode Notaio Maria Urti ai seguenti recapiti telefonici: 391/3978366 e 02/72094460 oppure mediante i seguenti indirizzi e-mail: anpemilano@gmail.com e murti@notariato.it.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene è costituito da un'unità immobiliare ad uso abitativo, sita in Comune di **Milano**, nell'edificio condominiale in **Viale Mario Rapisardi n. 9** e precisamente **appartamento** sito al piano primo composto da 3 locali oltre servizi, con annessi un vano cantina ubicato al piano interrato e box ad uso autorimessa privata situata al piano terra nel cortile comune.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 19, Mappale 190, Sub. 8, zona censuaria 3, Viale Mario Rapisardi n. 9, piano 1-S1, categoria A/2, classe 8, vani 5,5, superficie catastale totale mq 116, escluse aree scoperte mq 113, Rendita catastale Euro 809,55.

Foglio 19, Mappale 436, Sub. 2, zona censuaria 3, Viale Mario Rapisardi n. 9, piano T, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 13, superficie catastale mq 13, Rendita catastale Euro 75,87.

Coerenze in contorno dell'appartamento da nord in senso orario:
altra proprietà, viale Rapisardi, altra proprietà e vano scala comune, cortile comune.

Coerenze in contorno della cantina da nord in senso orario:
enti comuni per due lati, beni di proprietà di terzi per i restanti due lati.

Coerenze in contorno del box da nord in senso orario:
mappale 436 sub. 3, cortile comune da cui si accede, mappale 436 sub. 1 e mappale 186.

Provenienza: atto di compravendita a rogito del Notaio Lucio Mottola di Paderno Dugnano del 18 settembre 2001 repertorio n. 192980/11681 registrato a Desio 2 il 4 ottobre 2001 e trascritto a Milano 1 in data 26 settembre 2001 ai n.ri 60972/42522, al quale atto si fa espresso riferimento per tutti i patti e le condizioni contenute.

Attestato di Prestazione Energetica presente valida fino al 14 ottobre 2019, classe energetica G.

Per la documentazione urbanistica e per tutti i dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia di stima redatta dall' Arch. Anna Teresa Ritacco in data 02 aprile 2019, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente avviso ed alla quale si fa integrale rinvio. A tal fine si consiglia vivamente di leggere il capitolo 4 e il capitolo 7 relativo alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Stato occupativo dell'immobile: l'immobile è posto in vendita come occupato, in virtù di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 5 dicembre 2017 serie 3T n. 24781 della durata di 5 anni, fatta avvertenza che detto contratto contiene un patto di opzione di acquisto a favore del conduttore.

Milano, 4 giugno 2019.

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Maria Urti