

AVV. PAOLA PINNA
Via M. e G. Savarè 1, 20122 Milano
Tel. 02.545.66.97 Fax 02.54.12.62.66
paola.pinna@milano.pecavvocati.it
p.pinna@studiopenzapinna.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Caterina Trentini

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 3087/2011 delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Paola Pinna, con studio in Milano, via M. e G. Savarè 1.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Paola Pinna,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14/02/2019;
- vista la perizia del Geom. Aurelio Borroni;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **12 settembre 2019 alle ore 15:00** presso il proprio Studio in Milano, Via M e G. Savarè 1 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e che, in caso di più offerte valide - anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., relativamente ai seguenti immobili:

In Comune di Milano, via Privata Paolo Paruta 31:

Intera quota (1/1) di piena proprietà di abitazione di tipo economico al piano rialzato (catastalmente piano terreno) composto da due locali più servizio (precisamente un ingresso,

un soggiorno con cucina a vista, una camera, un bagno), con annessa cantina pertinenziale posta al piano seminterrato, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- Foglio 203, particella 358, subalterno 1, via Privata Paolo Paruta 31, Piano T-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 30 mq; totale escluse aree scoperte 30 mq, rendita catastale euro 200,13.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'appartamento; androne d'ingresso, via Paruta, appartamento di terzi, pianerottolo comune dal quale si accede.

Confini della cantina: cantina di terzi, corridoio comune dal quale si accede, cantina di terzi, cortile comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti ed enti comuni dell'intero condominio.

Provenienza: Atto di compravendita in data 13/12/2006 Notaio Dott. Fabio Capaccioni di Milano rep. nn. 63833/11345, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1 il 12/01/2007 ai nn. 3034/1582.

Regolarità urbanistico-edilizia e catastale: In base a quanto riscontrato dal CTU Geom. Aurelio Borroni nessuna modifica interna è stata evidenziata durante l'accesso.

C.E. n. 0596323 27.05.56. La costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Stato occupativo: L'immobile è libero, a seguito di esecuzione di ordine di liberazione.

Ulteriori note: L'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento, l'acqua calda è fornita da boiler elettrico.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

Lotto unico: prezzo base euro 46.000,00 (quarantaseimila/00);

Offerta minima: euro 34.500,00, (trentaquattromilacinquecento/00);

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Immobile in vendita con prezzo base in fascia da euro

25.000,01 ad euro 60.000,00. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Aurelio Borroni, perizia da intendersi qui per intero richiamata e trascritta (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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 all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) 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.

3) Per l'acquisto del lotto in vendita il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte **inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra determinato.

4) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

5) 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 dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, **ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

6) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via M. e G. Savarè n. 1, dalle ore 9.00 ed entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, dalle ore 9:00 ed entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. E' possibile il deposito anche in data antecedente la scadenza suindicata, previo preavviso al delegato, che dovrà essere presente e rilasciare la ricevuta di avvenuto deposito.

La busta dovrà contenere:

- la dichiarazione di offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in regola col bollo, sottoscritta (leggibile e per esteso);
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 3087/2011 R.G.E.", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata 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 nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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).

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un **minore** o interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita nella busta copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- trattandosi di **cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**, è richiesto il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in 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.

2) in caso di pluralità di offerte:

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 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 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, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,00 a € 60.000,00.

Allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13:00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 6.

7) L'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 3087/2011 RGE presso BANCO BPM S.p.A. - IBAN: IT50P0503401737000000015987, 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 di 120 giorni non potrà essere prorogato; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli interessi e le spese.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

8) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista delegato.

9) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

10) **Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

CUSTODE GIUDIZIARIO è SIVAG S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, P.IVA 1070678015 in persona del legale rappresentante e Amministratore Unico Dott. Albino Bertoletti (Email: info@sivag.com; immobiliare@sivag.com - Tel.: 0226952007 fax 02213049). La richiesta di visione dell'immobile - fatta per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte - dovrà essere inviata esclusivamente attraverso la funzione "Prenota visita immobile" del Portale delle Vendite Pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it oppure pvp.giustizia.it).

PUBBLICITA'

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- 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 e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

- pubblicazione di ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- affissione di cartello Vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di 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.

Milano, 31 maggio 2019

Il Professionista Delegato

avv. Paola Pinna



