STUDIO LEGALE
20123 MILANO. VIA E.DE AMICIS 47
TEL.02.55192111. FAX 02.55180933
Avv. Elvio **Crispino** Avv. Giovanni A. **Santoro**
E-mail: crispino.santoro@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa SIMONA CATERBI

Nella procedura di espropriazione immobiliare - RGE N.37/2017

Contro

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

AVVISO DI VENDITA

DATA OPERAZIONI DI VENDITA 12 NOVEMBRE 2019 ORE 17:00

PREZZO-BASE EURO 73.600,00

OFFERTA MINIMA EURO 55.200,00

RILANCIO MINIMO (IN CASO DI GARA) EURO 1.300,00

CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Elvio Crispino. Per visionare immobile inviare email a: visioneimmobili@gmail.com, indicando nell'oggetto il numero di RGE o la via ove è ubicato l'immobile.o mediante l'apposito servizio fornito dal portare web nazionale: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

******

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).

******

L'avv. Elvio Crispino, del Foro di Milano e con domicilio eletto -ai fini di tutti gli atti della presente procedura esecutiva immobiliare- presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, tel. 02/55192111 - fax 02/55180933;

- vista l'ordinanza di delega e gli eventuali successivi provvedimenti emessi dal G.E.;

- visto l'art. 591 bis c.p.c..

DA' AVVISO DELLA <u>VENDITA SENZA INCANTO</u>

delle unità immobiliari – infra descritte – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) <u>In data 12 NOVEMBRE 2019 alle ore 17:00</u>, avanti l'avv. Elvio Crispino, delegato alle operazioni di vendita, presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **gli offerenti** per poter partecipare validamente alla eventuale gara **devono presenziare personalmente alla suddetta udienza di vendita**, non essendo ammesso il conferimento di mandato a persona diversa, salvo che si tratti di avvocato, regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza, munito di procura speciale notarile.

2) Il prezzo-base è di Euro 73.600,00

Sono considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato: pertanto **l'offerta minima** ammissibile riguardo alla presente vendita **è pari ad Euro 55.200,00 (si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di presentazione di offerta minima).**

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle altre imposte, anche l'IVA, se e nella misura eventualmente dovuta.

Si precisa inoltre quanto segue:

<u>in caso di un'unica offerta:</u> se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base 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-base

d'asta al creditore istante a norma degli artt 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con l'aggiudicazione a 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-offerta. 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 suindicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui vi sia la gara allorché siano trascorso **un minuto** dall'ultimo offerta senza che ne segue un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, la data fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo Studio Legale Crispino - Santoro, nei giorni feriali, preferibilmente il lunedì e il mercoledì mattina (dalle 09.30 alle 13.00) e il venerdì pomeriggio (dalle 15,00 alle 17.00) e comunque **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara;** qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

La dichiarazione di offerta, munita di bollo (che attualmente è pari a Euro 16,00) **e sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere:

- **Se l'offerta è presentata da persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime

patrimoniale dell'offerente. 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'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'articolo puntato 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; detta autorizzazione dovrà essere inserita nella busta.

- **Se l'offerta è presentata da persona giuridica:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri (allegando copia di detto documento, nonché copia di un valido documento di identità del legale rappresentante). **Dovrà essere poi prodotto all'udienza certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.**

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (salvo l'ipotesi del minore e i casi espressamente previsti dalla legge).

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà comunque essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato** a pena di esclusione.
- L'indicazione dell'assegno -infra specificato- e del rispettivo importo.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.

- Se il partecipante alla vendita è persona fisica dovrà indicare se vuole avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

L'offerta è irrevocabile.

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 dai medesimi offerenti proposto** e comunque non inferiore ad un decimo dell'"offerta minima" come su indicata e determinata mediante assegno circolare (di diritto italiano) non trasferibile intestato alla " *Es. Imm. RGE n. 37/2017 Tribunale Milano".* **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**.

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito - v. punto 3)- o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura minima sopra indicata.

6) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa, con perdita della cauzione prestata a titolo di multa e di eventuale condanna al pagamento della sanzione prescritta dall'art. 587, II comma, c.p.c. dovrà pagare, secondo le modalità che saranno indicate dal sottoscritto delegato, il saldo del prezzo nonché le spese di

trasferimento (che verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; in tale somma sono altresì comprese le competenze dovute dall'aggiudicatario al delegato ai sensi di legge); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Elvio Crispino, all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione.

Si precisa -per quanto occorra- che ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

******

Si precisa infine quanto segue:

-le unità immobiliari pignorate sono poste 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 dal predetto esperto; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni degli artt. 46, V comma, D.P.R. n. 380/2001 nonché 17, V comma, e 40, VI comma, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;

-le unità immobiliari vengono, tuttavia e in ogni caso, poste in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive (l'indicazione delle metrature delle unità immobiliari contenuta sia nel presente avviso di vendita sia nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed 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 degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso 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'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.

Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega (pubblicata sul sito internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) e delle condizioni di vendita ivi contenute alla cui attenta lettura si rimanda, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera proprietà dell'appartamento ubicato **nel Comune di Vittuone (MI) in via Alcide De Gasperi n. 8** (in Catasto: Via Volontari Della Libertà snc), al piano quarto, composto da soggiorno/cucina, camera, bagno e un terrazzo.

L'unità immobiliare sopra descritta risulta censita al N.C.E.U. del predetto Comune al Foglio **2** Particella **867** Subalterno **155** Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Totale 62 mq , totale escluse aree scoperte 54 mq, Rendita Euro 209,17.

Coerenze (in contorno in senso orario): vano scale e pianerottolo comune, altro appartamento (subalterno 154), prospetto su enti comuni per due lati.

*****

Il perito estimatore nella propria relazione evidenzia che:

-lo stabile è dotato di ascensore;

-l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo;

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA: Il perito rileva sul punto quanto seguente:

1)-sussiste una discrepanza nella documentazione catastale tra l'indirizzo ancora risultante nella documentazione catastale (Via Volontari Della Libertà n. SC piano: 4) e quello attuale (Via Alcide De Gasperi n. 8); l'aggiudicatario dovrà pertanto procedere ad un aggiornamento (riallineamento) del dato catastale Il costo per la nota di voltura è stimato pari a Euro 200,00

2)-La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale: non è indicato il nuovo muro eretto nel soggiorno, né il soppalco in quota.

Sussistono gli estremi per la richiesta di sanatoria con un costo stimato dal perito in complessivi Euro 2.885,33

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: I beni pignorati risultano occupati dal debitore escusso. Sono pertanto da considerarsi giuridicamente liberi ai fini della presente procedura esecutiva. **Si precisa inoltre che il Tribunale di Milano ha già emesso ordine di liberazione dell'unità immobiliare pignorata ed è pertanto già in corso la relativa procedura di sfratto.**

CUSTODE GIUDIZIARIO: L'avv. Elvio Crispino è stato altresì nominato custode giudiziario; per visitare immobile inviare email a: visioneimmobili@gmail.com indicando nell'oggetto il n. 37/2017 R.G.E. o mediante l'apposito servizio fornito

dal portare web nazionale: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it

*****

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, verranno eseguite le pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi. Tutte le attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato presso il proprio Studio suindicato (in Milano Via E. De Amicis n.47); rientrano, in particolare, tra tali attività quelle riguardanti la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario, il deposito del mandato in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'assunzione di debito ex art 508 e 585 c.p.c.,, l'istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c., il versamento del prezzo e/o la consegna del documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo stesso da parte dell'aggiudicatario, sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto avvocato, telefonando nell'orario dalle ore 11.00 alle ore 12.00 o dalle ore 15.00 alle ore 16.00 al n.02/55192111; la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Milano, lì 18/07/2019

Il delegato

avv. Elvio Crispino