



TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI – SEZIONE III CIVILE
G.E.: Dott.ssa TRENTINI

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 1607/2017**

Contro

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

II AVVISO DI VENDITA

DATA UDIENZA DI VENDITA: 21 novembre 2019 h.15:00

PREZZO-BASE: EURO 70.400,00

OFFERTA MINIMA: EURO 52.800,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : Euro 1.500,00

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Daniela Sartore. Per visionare l'immobile inviare una email a : aste.avvsartore@gmail.com, indicando nell'oggetto il suddetto numero RGE o mediante l'apposito servizio fornito dal portale web nazionale:

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

l'Avv. Daniela Sartore, con studio in Milano, Via Fontana n.11,
tel.02/5516820 - fax 02/5516925:

- vista l'ordinanza di delega del G.E. e successive;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

DA' AVVISO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

- 1) IN DATA **21/11/2019** ALLE ORE **15.00** avanti l'avv. Daniela Sartore delegato alle operazioni di vendita, in Milano via Fontana 11, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, in caso di piu' offerte per l'eventuale gara sull'offerta piu' alta, a norma dell'art. 573 cpc.

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 70.400,00 (settantamilaquattrocento)**.

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 52.800,00** (**si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di presentazione di offerta minima**).

Si precisa inoltre quanto segue:

in caso di un'unica offerta: 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 giudicato 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..

Le offerte in aumento sull'offerta piu' alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00.

Nel caso in cui vi sia la gara allorché sia trascorso **un minuto** dall'ultimo offerta senza che ne segue un'altra maggiore, l'immobile è 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., in Milano, Via Fontana n.11 presso lo studio legale Advocacy- Ius Avvocati Associati, nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì (orari d'ufficio) **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**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Pr. Es. Imm. R.G.E. n. 1607/2017 – 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** dovrà pagare, **dedotta la cauzione già versata** sul conto corrente intestato alla procedura, i cui riferimenti bancari verranno tempestivamente comunicati dal sottoscritto delegato, il saldo del prezzo, nonché le spese di trasferimento (che pure verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Daniela Sartore, 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, 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 e successivi provvedimenti integrativi/modificativi (pubblicati 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 DEI BENI, DATI CATASTALI E RELATIVI CONFINI

Intera proprietà dell'unità immobiliare così costituita **in Comune di Milano in via Dei Salici n. 53**

a) appartamento di mq 67 circa, al piano rialzato, composto da due locali e servizi con annesso vano cantina al piano seminterrato:

così identificato in catasto NCEU di Milano:

- Foglio 456, mappale 55, sub. 29, via Dei Salici 53, piano T/1S, int. 57, scala E, z.c.3, cat.A3, cl.2 vani 4, R.C.euro 382,18 .

Coerenze dell'appartamento: da nord-est e est: appartamento 58, vano ascensore, pianerottolo, area comune; a sud-est e sud: appartamento 49; a sud-ovest e ovest: area comune ; a nord-ovest e nord: appartamento n. 58, vano ascensore, pianerottolo , vano scala;

Coerenze della cantina: da nord-est e est: area comune; a sud-est e sud: cantina 58; a sud-ovest e ovest: corridoio comune; a nord-ovest e nord: immondezzaio.

2) LOCALIZZAZIONE E STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto è **libero da persone e cose**.

3) PRATICHE EDILIZIE

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale ed urbanistica indicata nella perizia di stima dell' Arch. Alessandra Ubertazzi, depositata in data 26.09.2018, che ad ogni fine deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. **Il CTU evidenzia l'immobile risulta costruito in data precedente al 01.09.1967; con riguardo all'appartamento, che non vi è conformità catastale: in quanto nella planimetria allegata alla scheda catastale è indicata una veranda al posto del balcone semplice, che è stata comunque oggetto di una licenza edilizia in sanatoria, inoltre non sono indicati i gradini di accesso al bagno.**

Si precisa -per quanto occorra- che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per perfezionare le pratiche di sanatoria edilizia relative agli

interventi segnalati dal perito e per sanare eventuali ulteriori opere abusive e irregolarità catastali.

Si precisa – altresì- che rispetto alla data di deposito della perizia è stata regolarizzata la continuità delle trascrizioni, segnalata come mancata dal perito.

Il CTU segnala altresì rispetto alle spese condominiali la necessità di un controllo ulteriore da parte dell'aggiudicatario dei conti sospesi con il condominio e delle eventuali procedure edilizie in corso.

4)LE SPESE

Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura e imposte di bollo per copie sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, le spese di cancellazione d'ipoteche e pignoramento sono a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 comma II c.c.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- L'avv. Daniela Sartore è stato altresì nominato custode giudiziario; per visitare gli immobili telefonare dalle ore 16.30 alle ore 18.30 (tel.02-5516820) oppure inviare mail al seguente indirizzo aste.avvsartore@gmail.com.
- 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; 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 16.30/18.30 (tel.02-5516820); la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Milano, 12 settembre 2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. DANIELA SARTORE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Sartore', written over the printed name 'AVV. DANIELA SARTORE'.