

**Studio Legale**  
**Avv. ANNA RITA BORRI**  
Via F.D. Guerrazzi 4 – 20145 Milano  
Tel. 02 311351 – FAX 02 344484  
E-MAIL: [borriannarita59@gmail.com](mailto:borriannarita59@gmail.com)  
PEC: [anna.borri@milano.pecavvocati.it](mailto:anna.borri@milano.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Dott. Giuseppe Fiengo**

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 417/2017**

Procedura delegata per le operazioni di vendita – all'Avv. Anna Rita Borri, con studio in Milano, Via Guerrazzi n. 4

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

L'Avvocato delegato Anna Rita Borri, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo del giorno 03.10.2019

**AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**dell'unità immobiliare ad uso abitazione sita in Milano, Via Alserio n. 24**

Abitazione di tipo economico, posta al piano rialzato (terra catastale), composta da ingresso, cucina con zona cottura, due camere, bagno, ripostiglio e balcone e un vano cantina al piano seminterrato.

**Attenzione:** la cantina indicata nell'atto di provenienza e rappresentata graficamente nella planimetria catastale, non è quella annessa all'alloggio ed in possesso dell'esecutato, ma un'altra. Quella indicata nella planimetria catastale dell'alloggio oggetto di pignoramento è detenuta da uno dei condomini, estraneo alla procedura, che ha dichiarato che l'errore era noto sin dai tempi della costruzione e che le parti originarie si erano impegnate a definire in catasto la corretta identificazione delle cantine di proprietà.

**Identificata al NCEU:** foglio 224, particella 246, sub 701, zona cens. 2, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, sup. catastale 73 mq., rendita catastale euro 539,70, via Alserio n.24, piano T-S1.

**Coerenze appartamento:** Via Alserio, altro stabile, cortile comune, vano scala comune e androne comune.

**Coerenze della cantina accertata in loco:** via Alserio, cantina di altro stabile, cantina di terzi, corridoio comune.

**Stato occupativo:** occupato dal proprietario, ma è in corso la procedura di liberazione a cura del custode, essendo già stato consegnato l'ordine di liberazione firmato dal Giudice.

**MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**La vendita senza incanto avverrà il giorno**

**8 Gennaio 2020 alle ore 11**

**presso lo studio dell'Avv. Anna Rita Borri in Milano, Via Guerrazzi 4.**

**PREZZO BASE: EURO 193.000,00**

**OFFERTE MINIME: EURO 144.750,00**

**Si precisa che, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se vi sono più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rialzi in aumento di euro 3.000,00.**

1) La dichiarazione di offerta (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alle vendite) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da euro 16,00, posta in busta chiusa, con indicazione del giorno dell'asta, del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo e del delegato, e **presentata presso lo studio dell'Avv. Anna Rita Borri preferibilmente il giorno 7 Gennaio 2020, ma comunque entro e non oltre tale giorno, dalle ore 9:00 alle ore 13:00, orario di chiusura tassativo.**

2) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente, se persona fisica, e copia della carta di identità e codice fiscale: cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, professione e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale, se coniugata.

**Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente nel giorno fissato per l'asta.** In caso di impossibilità a partecipare all'asta, sarà necessaria la presenza di un soggetto munito di procura notarile specifica.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione 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'art. 179 c.c..

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare alla domanda;

-se ente con o senza personalità giuridica: denominazione, sede, codice fiscale, documentazione dalla quale risulti la persona fisica cui spetta la rappresentanza con le relative generalità e copia della carta di identità;

-se società: denominazione, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese; alla domanda e comunque all'udienza di esame delle offerte dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità della società, dalla quale risulti l'organo amministrativo della stessa, nonché i poteri di rappresentanza legale; copia della carta di identità del legale rappresentante.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

In ogni caso dovranno essere precisati: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione e cioè non meno di Euro 144.750,00;** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Gli offerenti dovranno prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, depositando contestualmente l'offerta ed il relativo importo con assegno circolare non trasferibile intestato alla **Proc. Esec. 417/2017.**

L'offerta si intende irrevocabile fino all'udienza di vendita e comunque per almeno 120 gg.; se fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se non presente all'asta.

4) Il pagamento del prezzo di acquisto da parte dell'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione; altrettanto dicasi per le spese relative al decreto di trasferimento, voltura catastale e trascrizione, nonché per il 50% del compenso previsto per il delegato per l'attività relativa al decreto di trasferimento, da pagarsi, con il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario con i dati che verranno successivamente forniti dal delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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.

5) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono compiersi in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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 viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

- in caso di offerta unica: 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 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 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

9) 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.

10) Modalità della pubblicità dell'asta: pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); pubblicazione su **Corriere della Sera – edizione Lombardia e su Leggo Milano**; pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione sui siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

11) Per le informazioni relative alla normativa sulla regolarità catastale, edilizia e urbanistica dell'immobile si richiamano le indicazioni, la documentazione e gli accertamenti operati dall'esperto arch. Antonio Papaccio nella sua perizia, **che è obbligatorio consultare**.

12) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L.28.2.1985 n.47 e Decreto Legge 30.9.2003 n.269.

13) Nella procedura in oggetto il **custode nominato**, al quale ci si deve rivolgere per visionare l'immobile, é **sempre nella persona dell'avv. Anna Rita Borri**.

Milano, 21 Ottobre 2019

L'Avvocato delegato Anna Rita Borri

