

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**- AVVISO DI VENDITA -**

**Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 1155/2018**

La dott.ssa Marcella Luca, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione data 16.10.2017 nella procedura esecutiva n. 1155/2018, promossa ad istanza di Condominio Via Belinzaghi 6 Milano, creditore pignorante, rappresentato e difeso dall'avv. Sergio Giulio Maria Baccherini;

- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto redatta dall'arch. Giuseppe Mazzeo depositata presso la competente Cancelleria;

- visto che non risultano elementi in base ai quali, attese le attuali condizioni di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di mercato del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

**A V V I S A**

che ha fissato per il giorno **28 GENNAIO 2020, alle ore 9.30, la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime (se presentate in misura superiore ad una) dell'**UNICO LOTTO** di seguito descritto, in Milano presso lo studio del professionista delegato alla Via Chiossetto n. 18.

**PREZZO BASE: €40.000,00** (Euro quarantamila/00).

Ciascun interessato potrà presentare un'**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO** inferiore al suddetto prezzo base, purché **NON INFERIORE AD €30.000,00**.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

**LOTTO UNICO:** 1/1 piena proprietà di appartamento in Milano (MI), Via Belinzaghi 6, piano 4, composto da un locale con angolo cottura, un servizio igienico ed un vano solaio al p. 5. In NCEU del Comune di Milano al Fg. 188, part. 131, sub 703, cat. A/3, cl. 3, vani 2, mq 31, piano 4-5, r.c. €232,41.

**ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE**

(come da relazione tecnica agli atti)

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è sito in Via Belinzaghi 6, Milano ed è servito da un corpo scale senza ascensore. L'appartamento è dotato di infissi esterni in pvc con persiane in legno in condizioni discrete, infissi interni in legno in condizioni scarse, pavimenti in piastrelle e parquet in pessime condizioni, impianto citofonico, caldaia a gas per acqua calda, riscaldamento condominiale.

Il CTU attesta la non conformità catastale dell'immobile alla scheda presente in Catasto per la rimozione del muro che separa l'ingresso dall'antibagno, la realizzazione di un gradino in bagno e la realizzazione dell'angolo cottura nell'ingresso dell'immobile. Attesta la non conformità edilizia per le difformità già evidenziate rispetto ai titoli edilizi (diversa distribuzione degli spazi interni). Attesta, inoltre, la conformità urbanistica per la presenza dei seguenti titoli abilitativi: Licenza di occupazione n. 188 Atti n. 117 423/21 035/1932 in data 15.2.1934.

Il Ctu evidenzia, altresì, che la metratura dell'immobile è inferiore a quella stabilita dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano in vigore, che prevede una superficie utile minima di 28 mq per alloggio ad uso abitazione, stimando la spesa necessaria per un cambio d'uso ad ufficio. I costi stimati dal CTU per la regolarizzazione edilizia e catastale (Docfa e Cila in sanatoria) vengono quantificati in €7.671,18, di cui si è tenuto conto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Il CTU evidenzia, infine, la presenza di oneri condominiali scaduti e non pagati. L'immobile non è dotato di APE di cui alla legge n. 10/91 e successivi d.lgs. n. 192/05 e 311/06 e del D.M. del 19/2/07. Pertanto, potrebbe rientrare nella classe energetica di tipo "G".

L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto nella relazione di stima relativa (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e con le eventuali integrazioni apportate in sede di udienza di fissazione delle modalità della vendita. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti allo stesso; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**POSSESSO:** il lotto unico è occupato, ma è stato emesso l'ordine di liberazione.

**PROVENIENZA:** l'immobile pignorato risulta pervenuto con atto di compravendita del 26.11.2004 rep. n. 56551/6871 per notar Venezia di Bresso, trascritto a Milano l il 13.12.2004 ai nn. 98766/60048.

### **Modalità di presentazione delle offerte per la**

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

**1. Entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita,** dovrà essere depositata, previo appuntamento telefonico al n. 339/2455831, in Milano alla Via Chiossetto n. 18, presso lo studio del Professionista Delegato, una **busta chiusa** contenente:

**i)** l'offerta di acquisto, in bollo da €16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

**ii)** la cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile **pari al 10% del prezzo offerto**, intestato a "**Proc. Esec. 1155/2018**", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. Se l'offerta riguarda più lotti dovrà essere emesso un assegno per ciascun lotto.

All'esterno della stessa verrà annotato, dal sottoscritto o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

**2.** Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

#### **3. L'offerta, in regola con il bollo e sottoscritta in calce, dovrà contenere:**

a) il nome e cognome dell'offerente se persona fisica o ditta individuale (o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante), il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e la partita iva nel caso intenda partecipare in qualità di titolare di ditta individuale e nell'esercizio di impresa, arte o professione), il domicilio, il recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e del codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o visura camerale, in corso di validità, da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente); lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge

acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.); se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme; se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

b) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento in caso di gara;

c) l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;

d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad €30.000,00, a pena di inefficacia dell'offerta;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

4. In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

5. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

6. L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta e fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c..

7. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base, ma pari o superiore al 75% del suddetto prezzo-base si procederà ad aggiudicazione 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 a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

8. In caso di pluralità di offerte (GARA TRA GLI OFFERENTI): gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; in caso

di adesione, la gara si svolgerà tramite rilancio minimo non inferiore ad **€1.000,00 (€ Mille/00)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente); 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 a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

**9. SALDO PREZZO:** L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le imposte, le spese di trasferimento e gli altri oneri, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero, nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura che verrà comunicato dal professionista delegato. Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. 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 indicate e poi al residuo prezzo.

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 avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

**10.** In ogni caso il Professionista Delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

**11.** Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 TUB, quest'ultimo dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro quindici giorni antecedenti il termine per il versamento del residuo prezzo. Il Delegato, dedotte le spese di procedura, comunicherà all'aggiudicatario l'importo da versare al creditore procedente e l'eventuale importo residuo da versare alla procedura sempre nello stesso termine, con contestuale consegna al Professionista Delegato della quietanza emessa dalla banca mutuante; l'attribuzione delle somme in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria

e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

**12.** Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento – Iva, Registro – agevolazioni, ecc.) saranno fornite su richiesta dal professionista delegato.

**13.** 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); 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 oltre accessori di legge.

**14.** Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c);

**15.** Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario.

**16.** In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E.

**17.** Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **339/2455831**.

**18.** Custode del compendio pignorato è lo stesso professionista delegato, dott.ssa Marcella Luca, recapito 339/2455831.

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, mediante mail all'amministratore del condominio e mediante pubblicazione sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

Milano, li 21/10/2019

**Il Professionista Delegato**  
Dott.ssa Marcella Luca

