Studio Legale
Avv. Maria Paola Bruni
20122 Milano – Viale Regina Margherita 4
Tel. 02/76340394 – Fax 02/76396193- Mobile 392/1945471

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N° 1375/2018 G.E. Dott.ssa Caterina Trentini

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

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

Il sottoscritto Avv. Maria Paola Bruni, C.F. BRNMPL76T54G388Y, con studio in Milano Viale Regina Margherita 4, professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del G.E. Dott.ssa Trentini del 3 ottobre 2019;
- vista la perizia dell'Arch. Ubertazzi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

AVVISA

che il giorno **7 aprile 2020** alle ore **14,00**, presso il proprio studio in **Milano viale Regina Margherita 4**, si svolgerà la vendita senza incanto, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che formulano l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

in Comune di Cassano d'Adda (MI) Via Dante Alighieri 10, consistente in appartamento al terzo piano costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, e cantina al piano interrato, e autorimessa al secondo piano interrato.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente

pubblicato sul portale delle aste pubbliche) dell'Ing. Alessandra Ubertazzi, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano 2, come segue: appartamento e cantina al foglio 17, mappale 379, sub. 21 in Cassano d'Adda (MI), Via Dante Alighieri 10, piano 3-S1, cat. A3, consistenza 5,5 vani, 81 mq, rendita catastale € 284,05; box al foglio 17, mappale 379, sub. 91, in Cassano d'Adda (MI) Via Dante Alighieri 10, piano seminterrato, cat. C/6, classe 7, mq 12, rendita catastale € 43,38.

Coerenze delle unità da nord in senso orario:

- appartamento: appartamento n.21, cortile, vano scala e appartamento n. 12, via Dante Alighieri;
- cantina: cantina n. 25, corridoio comune, cantina n. 12, intercapedine;
- box: autorimessa n. 40, corridoio comune, autorimessa n. 42, autorimessa n. 50.

Conformità catastale: il perito riferisce che "*Il bene risulta conforme alla scheda catastale allegata alla perizia*".

Conformità edilizia: il perito segnale che: "*A seguito della visura degli atti di fabbrica (23.09.2019) e, in particolare, della planimetria del "piano tipo" allegata alla Concessione edilizia 38/96 si è appurato che la suddivisione interna del piano tipo e delle singole unità immobiliari riscontrata durante il sopralluogo, non corrisponde a quanto autorizzato (a meno di altri progetti o varianti che comunque non si sono reperiti in archivio). Il fabbricato, dunque, non è conforme dal punto di vista edilizio. La situazione potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di una planimetria aggiornata che, tuttavia, potrebbe interessare anche altre unità immobiliari. L'unità a. (appartamento) al suo interno è comunque regolamentare e conforme dal punto di vista igienico sanitario e il suo layout interno può essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico attraverso un aggiornamento da presentare a cura di chi ne ha titolo. Tale regolarizzazione qualificabile come manutenzione straordinaria non sembra essere onerosa. Anche il piano cantine, da quanto si è potuto capire avendo fatto il sopralluogo prima di avere accesso agli atti, nel suo insieme non corrisponde a quanto autorizzato*". Si precisa che i costi per la regolarizzazione sono stati considerati nella determinazione del prezzo di vendita.

L'unità b. (autorimessa) è invece conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Disponibilità del bene: L'immobile è libero per la procedura.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: Euro 1.500,00 circa.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

Prezzo base: € 80.000,00 (Euro ottantamila/00),

Offerta minima: € 60.000,00 (Euro sessantamila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00 (Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

Referente della procedura: Avv. Maria Paola Bruni

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Ubertazzi, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 unico 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 574,00 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 860,00 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.146,00 (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) Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto cartacee; qualora il termine cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente. Si prega di contattare il Delegato per concordare un appuntamento per la consegna dell'offerta.

7) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

L'offerta dovrà essere depositata entro il termine sopra indicato presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenente:

- l'offerta di acquisto in bollo (da euro 16,00), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. esecutiva n. 1375/2018 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- 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;
- 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 del registro delle imprese da cui risultano i poteri 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.
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore o interdetto o inabilitato, 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.
- 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.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta d'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 indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata.

8) All'udienza fissata per la vendita senza incanto, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc.

In caso di pluralità di offerte:

Si procederà alla gara, cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a 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, con le seguenti precisazioni:

Il momento del deposito dell'offerta è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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 dell'art. 588 c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate in Euro 1.500,00 (immobile con prezzo base da Euro 60.000,01 ad euro 100.000,00).

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

9) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura 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, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato;

11) **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).**

* * * * * *

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: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di annuncio contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- affissione di cartello Vendesi, con indicazione la sola descrizione dell'immobile e 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;

* * * * * *

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - https://pvp.giustizia.it/), contattando il **Custode Giudiziario, Avv. Maria Paola Bruni,** con studio in Milano Viale Regina Margherita 4 (Email: avv.mpbruni@gmail.com, Tel.: 392/1945471).

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 28 gennaio 2020

Il Professionista Delegato