

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**ESEC. IMM.RE RGE 145/2018 -G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avvocato delegato Maria Cristina Delfino, con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22,

- vista l'ordinanza di delega del 26/9/2019;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

che il giorno **19 novembre 2020 ore 15.00** è fissata la **vendita senza incanto** (offerte in busta chiusa) degli immobili pignorati in calce descritti:

Si stabiliscono le seguenti modalità e condizioni:

- 1) Vendita in unico lotto.
- 2) Prezzo base **Euro 87.000,00 = (ottantasettemila/00)**. Saranno accettate offerte non inferiori al 75% del prezzo base -**offerta minima d'acquisto € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta//00)-. Rilancio minimo € 1.500,00.**
- 3) L'offerta di acquisto, in bollo da euro 16,00, sottoscritta dall'offerente e dovrà riportarne le generalità complete.  
Se l'offerente è persona fisica, oltre alle proprie generalità, dovrà allegare fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale e indicare il regime patrimoniale; ove coniugato in comunione dei beni dovrà indicare anche i 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 ex art. 179 c.c.).  
Se l'offerente è società, deve allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.  
In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.  
L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
- 4) L'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. a pena d'inefficacia dovrà contenere l'indicazione del prezzo, determinato come al punto 2, i dati identificativi del bene per la quale è proposta e l'espressa indicazione d'aver preso visione della perizia di stima.  
**Non saranno accettate offerte inferiori a € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta//00).**
- 5) **Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario e intestato a "Procedura Esecutiva RGE 145/2018 Tribunale Milano"; la cauzione deve essere inserita nella busta chiusa contenente l'offerta.** In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà trattenuta quale acconto sul saldo del prezzo di acquisto.
- 6) La busta chiusa, contenente l'offerta e la cauzione, dovrà essere presentata presso lo studio del delegato in Milano Via Santa Sofia 22 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591bis 2° co. c.p.c.) nei giorni 16, 17 e 18 novembre 2020, comunque **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 18 novembre 2020.**
- 7) L'offerta d'acquisto è irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni

- 8) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 9) Potranno partecipare alla vendita senza incanto, eccetto il debitore, i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.:
- a) l'offerente in proprio personalmente; b) l'offerente a mezzo di procuratore (avvocato munito di procura speciale notarile); c) l'avvocato che agisce per persona da nominare (art. 579 c.p.c.).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato quale mandatario dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

- 10) I creditori potranno proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- 11) Il giorno fissato per la vendita **19 novembre 2020 alle ore 15.00** presso lo studio dell'avv. Maria Cristina Delfino in Milano Via Santa Sofia 22, si svolgerà l'udienza ove verranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame per deliberare -sentite le parti e i creditori iscritti presenti- sull'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanza di assegnazione.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. -da far pervenire al professionista delegato almeno 10 giorni prima della data della vendita a mezzo PEC- 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 a partire dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; in caso di mancanza di adesioni alla gara, sarà valida per l'aggiudicazione l'offerta più alta. Nel caso in cui pervengano plurime offerte e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta e, a parità di prezzo offerto, 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. che abbia depositato apposita istanza di assegnazione.

La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c.: allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla gara presuppone la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 12) Le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, saranno restituite agli stessi al termine della gara.
- 13) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva RGE 145/2018 Tribunale Milano, del quale il delegato comunicherà l'IBAN, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le competenze per il trasferimento ai sensi dell'art. 2 co.VII DM 227/2015 pubb. in G.U. 24/2/2016) e le imposte per il trasferimento che saranno indicate secondo la tipologia di acquisto, mediante 2 distinti versamenti.

Il delegato verserà quindi direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo di acquisto che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese

(art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) nella misura prevista nella delega ex art. 591bis c.p.c. Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario all'istituto di credito fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

- 14) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- 15) 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 per 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.
- 16) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.  
Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Maria Luisa Marzorati, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; in particolare quanto esposto in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale, nonché certificazioni e ogni altra informativa sugli immobili. Si richiamano integralmente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.  
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice dell'Esecuzione.
- 17) L'aggiudicatario, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere -ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (cd. prezzo-valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.
- 18) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e dalla trascrizione del pignoramento: tali gravami saranno cancellati a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per il trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art.2 co.VII, Decreto 227/15 pubb. in G.U. 24/2/2016.

#### Pubblicità

Un estratto dell'ordinanza di vendita sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- sui quotidiani Il Corriere della Sera e LEGGO Milano;
- sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

### **DISPOSIZIONI PER EMERGENZA SANITARIA COVID 19**

**-La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente: non sarà consentito l'ingresso ad eventuali familiari e/o accompagnatori a qualsiasi titolo, i quali per evitare assembramenti non potranno stazionare nello studio del professionista delegato.**

**-Per accedere allo studio del professionista delegato sia per il deposito della busta che per l'asta, le persone dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno 1 metro, indossare mascherina protettiva e munirsi di gel igienizzante per le mani.**

**-Qualora il numero delle offerte fosse tale da non consentire di mantenere nello studio la distanza di sicurezza di almeno 1 metro tra i presenti, il professionista delegato si riserva di comunicare agli offerenti via email o telefonicamente, entro il giorno precedente l'asta, il luogo dove si svolgerà la vendita senza incanto.**

### **CUSTODE GIUDIZIARIO:**

**L'avvocato delegato è altresì nominato custode giudiziario.**

**Per visite all'immobile inoltrare la richiesta sul sito [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

In Comune di Gessate (MI) Viale Europa 41 (catastalmente civico 19) appartamento posto al piano quarto composto da un ingresso, una cucina, due camere da letto, un bagno e due balconi; di pertinenza una cantina al piano interrato, il tutto censito al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

**-appartamento e cantina: fg. 7, mapp. 259, sub. 12, cat. A/3, cl. 4, vani 4, p. 4-S1.**

Confini in contorno da nord in senso orario sono:

dell'appartamento: proprietà di terzi, viale Europa, proprietà di terzi ed enti comuni, cortile comune.

Della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, parti e cortile comune.

**Conformità urbanistico-edilizia:** il perito dichiara conforme (punto f perizia).

**Conformità catastale:** il perito estimatore dichiara non conforme, per lieve irregolarità regolarizzabile mediante nuovo DOFCA (punto f perizia).

**Fabbricato costruito in epoca antecedente il 1/9/1967.**

**L'immobile è occupato da terzi senza titolo.**

\*\*\*\*\*

Avvocato delegato Maria Cristina Delfino con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22: per informazioni telefoniche il martedì e giovedì dalle 15 alle 18: tel. 02 794185; Fax 02 794192, e-mail: [studiodelfino@alice.it](mailto:studiodelfino@alice.it)

Milano, 8 settembre 2020

Avv. Maria Cristina Delfino

