Dott. Giovanni Alari
Via Vincenzo Bellini 4 - 20122 Milano
Tel.335/8107485 - e-mail: g.alari@studiogiovannialari.it

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 73/2016

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO –

Il dott. Giovanni Alari, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 23.2.2017, promossa ad istanza di SPC SRL;
- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto redatta dal dott. Fabrizio Gandini 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.;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 20.11.2021 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Milano, dott.ssa Silvia Vaghi, ha disposto che la vendita abbia luogo escludendo la modalità telematica

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **25 FEBBRAIO 2022, alle ore 16.00**, in Milano, alla Via Vincenzo Bellini 4, presso lo studio del professionista delegato, la vendita senza incanto del lotto di seguito descritto.

La vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**: 1000/1000 della piena proprietà di appartamento in Baranzate (MI), Via Aquileia 12/A, piano 8°, circa mq 48, composto da cucina-soggiorno, camera, bagno con disimpegno e balcone.
In NCEU al Fg. 67, part. 116, sub 501, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, sup. cat. 51 mq, piano 8, rendita € 180,76.

PREZZO BASE: € 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00).
OFFERTA MINIMA: € 26.250,00 (Euro ventiseimiladuecentocinquanta/00).

L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto dott. Fabrizio Gandini nella sua perizia (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. 17, comma 5 e di cui all'art. 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Ogni offerente dovrà depositare, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, previo appuntamento telefonico al n. 335/8107485, in Milano alla Via Bellini n. 4 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 **almeno pari al 20% del prezzo offerto, intestato a "Proc. Esec. 73/2016"**.

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 ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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. Nell'offerta, sottoscritta in calce, dovranno essere riportati:

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, il domicilio, il recapito telefonico; 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;

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'anno e il numero di ruolo generale (R.G.E.) della procedura;

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

e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

f) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **€ 26.250,00**, a pena di inefficacia dell'offerta;

g) l'importo versato a titolo di cauzione, almeno pari al 20% dell'importo offerto;

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

4. All'offerta dovranno essere allegati:

a) l'assegno circolare n.t. per la cauzione;

b) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

c) 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.

d) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

e) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (certificato camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria.

5. 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.

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

7. **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 20% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

8. **L'offerta è irrevocabile per 120 giorni**, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente non presente il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

9. Il professionista delegato, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

a) **In caso di unica offerta**:
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, 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..

b) **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 maggiore 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**. 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 base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

10. SALDO PREZZO: L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura **IBAN: IT 24 G 05387 15209 0000 0256 9757** il residuo prezzo (detratto l'importo della cauzione già versato), oltre l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (imposte e spese di trasferimento e gli altri oneri) e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, a suo carico, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero.

Il termine per il deposito dei suddetti importi è di giorni 60 (sessanta) dall'aggiudicazione. 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.

11. L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali, autenticati nelle firme da un pubblico ufficiale, delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

12. 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

13. 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.

14. 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 dieci giorni dopo l'esperimento di vendita. 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.

15. Il professionista delegato fornirà le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc).

16. 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).

17. 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);

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

19. 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 del trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

20. 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.

21. 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 335/8107485.

22. Custode del compendio pignorato è l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG Spa, domiciliato presso il Tribunale di Milano, piano II, lato via Manara. **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

23. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

24. Per partecipare alle aste 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). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

25. REGOLE EMERGENZA COVID - d.l. 16 maggio 2020, n. 33 convertito con modificazioni dalla L. 14 luglio 2020, n. 74 (in G.U. 15/07/2020, n. 177). Lo svolgimento dell'asta avrà esecuzione nel rispetto delle misure anticovid vigenti, tra le quali: concordare telefonicamente un appuntamento per il deposito dell'offerta - obbligo di

indossare costantemente una mascherina a copertura di naso e bocca all'interno dello studio - alla vendita potranno partecipare, oltre al Professionista Delegato ed ai suoi collaboratori, soltanto coloro che hanno presentato un'offerta.

26. La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** istituito dal Ministero di Grazia e Giustizia, mediante pubblicazione sui siti internet: www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it e avvisinotarili.notariato.it; mediante pubblicazione su Corriere Lombardia, Leggo, Repubblica Milano e Metro Milano; mediante affissione del cartello VENDESI, nonché mediante mail all'amministratore del condominio dello stabile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: 1000/1000 della piena proprietà di appartamento in Baranzate (MI), Via Aquileia 12/A, piano 8°, circa mq 48, composto da cucina-soggiorno, camera, bagno con disimpegno e balcone.
In NCEU al Fg. 67, part. 116, sub 501, cat. A/3, classe 2, vani 2,5, sup. cat. 51 mq, piano 8, rendita € 180,76.

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE
(come da relazione tecnica agli atti)

L'immobile è ubicato in zona residenziale provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria in un palazzo dotato di ascensore. Il CTU attesta la presenza dei seguenti titoli abilitativi: Licenza per l'esecuzione dei lavori edili pratica n. 178/63 rilasciata il 2.9.1964. L'epoca di costruzione risale al 1964. L'Esperto riferisce del mancato rilascio dell'abitabilità, ma non riscontra difformità catastali ad esclusione della chiusura di una piccola finestra di areazione posta sulla parete che delimita la cucina con il corridoio comune aperto. L'immobile presenta pavimenti in ceramica, infissi esterni con ante a battente in legno, vetro singolo e tapparelle, infissi interni e porta di ingresso in legno, antenna centralizzata, impianto a gas metano, impianto termico con elementi radianti. Il funzionamento degli impianti non è stato testato. L'altezza interna è di circa 2,90 mt. L'esperto riporta, altresì, la presenza di spese condominiali scadute e insolute al 20.10.16 di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo. L'immobile non è dotato di certificazione energetica 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".

Stato occupativo: il lotto unico è libero

Provenienza: l'immobile risulta pervenuto in virtù di compravendita per notar Maria Borlone del 30.11.2007 rep. 71909/11050 trascritta il 17.12.2007 ai nn. 99787/189141.

Dott. Giovanni Alari
Via Vincenzo Bellini 4 – 20122 Milano
Tel.335/8107485 - e-mail: g.alari@studiogiovannialari.it

Milano, lì 3 dicembre 2021

Il Professionista Delegato

dott. Giovanni Alari