

STUDIO LEGALE
AVV. GIOVANNI LUCA MURRU
PIAZZA CASTELLO N° 1
20121 MILANO
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mennuni
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 546/20
promossa da
Condominio Villaggio Alfa Romeo
contro

debitori eseguiti – **indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

10 MAGGIO 2022 ore 10,00

Il sottoscritto Avv. Giovanni Luca Murru, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mennuni in data 28 settembre 2021;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Paolo Delfino in data 19 agosto 2021;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

COMUNE DI CESATE (MI)
Via Italia 4/G

Appartamento e cantina identificati al Foglio 19-particella 147-subalterno 1 VIA ITALIA n. 4, piano T-S1, scala G, VIA ITALIA n. 4 CESATE, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 92 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 90 m², rendita € 340,86

Autorimessa identificati al Foglio 19-particella 317-subalterno 77 VIA ITALIA n. 4, piano T, VIA ITALIA n. 4 CESATE, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 m², superficie catastale totale 13 m², rendita € 42,30

Conformità edilizia.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità edilizie riguardanti la rimozione del muro di separazione tra la cucina e il soggiorno, con chiusura dell'originaria porta d'ingresso alla cucina, e tra il soggiorno e l'ingresso con il fine di creare un unico ambiente. Tali opere non potranno essere sanate in quanto non risulta disimpegnata la cucina dal bagno. Anche il locale bagno ha subito delle modifiche sanabili.

Sarà necessario, in parte, ripristinare i luoghi con un costo indicativo di euro 5.000,00 (realizzazione muro di separazione tra cucina e soggiorno e tra ingresso e soggiorno) e richiedere autorizzazione edilizia in sanatoria per le restanti porzioni (ampliamento locale bagno) con un costo indicativo, comprensivo di sanzione (euro 1.000,00), pari a euro 2.500,00.

Conformità catastale.

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme alle schede catastali allegata alla presente perizia estimativa. Previo procedere con quanto indicato nella perizia estimativa, sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale del bene, con scissione anche della cantina e creazione di nuovo

subalterno dedicato. Il costo indicativo per tale attività, compreso rilievo, è stimato dal sottoscritto in euro 1.500,00

Si evidenzia che l'immobile risulta occupato dai debitori.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Paolo Delfino da intendersi integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del DPR 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo in data 10 MAGGIO 2022 ore 10,00** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, cui farà seguito in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c;
2. gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo base di euro 114.000,00** (centoquattordicimila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così ***l'offerta minima in euro 85.500,00*** (ottantacinquemilacinquecento/00) ed il relativo rilancio minimo determinato secondo gli importi di cui al punto H).
3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima) con marca da bollo da euro 16,00, presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore **13,00** del giorno precedente la data di apertura delle buste. **Le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.**
4. **L'udienza per l'apertura delle buste**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **10 MAGGIO 2022 ore 10,00 innanzi al professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1**, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Paolo Delfino **(che deve 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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).

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.

Per il lotto oggetto di vendita il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad** $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -;

B) Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, **prezzo base di euro 114.000,00** (centoquattordicimila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di** $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 85.500,00** (ottantacinquemilacinquecento/00) ed il relativo rilancio minimo determinato secondo gli importi di cui al punto H).

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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.

E) Entro le ore 13 del giorno precedente la data di apertura delle buste dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo)⁹

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 546/2020 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 dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, 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;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

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 del Giudice dell'Esecuzione.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4, ex art. 571 c.p.c., rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata del 10 MAGGIO 2022 ore 10.00, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al predetto prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad 1/4, si procederà ad 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 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 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, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: euro 250,00 per immobili in vendita fino a euro 13.000,00; euro 500,00 per immobili in vendita da euro 13.000,01 a euro 26.000,00; euro 1.000,00 per immobili in vendita da euro 26.000,01 a euro 52.000,00; euro 1.300,00 per immobili in vendita da euro 52.000,01 a euro 80.000,00; euro 1.500,00 per immobili in vendita da euro 80.000,01 a euro 100.000,00; euro 2.000,00 per immobili in vendita da euro 100.000,01 a euro 130.000,00; euro 2.500,00 per immobili in vendita da euro 130.000,01 a euro 160.000,00; euro 3.000,00 per immobili in vendita da euro 160.000,01 a euro 200.000,00; euro 4.000,00 per immobili in vendita da euro 200.000,01 a euro 260.000,00; euro 5.000,00 per immobili in vendita oltre euro 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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

I) L'aggiudicatario dovrà depositare 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 - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120

giorni dall'aggiudicazione; 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 sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

L) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto ove esistenti, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. che prevede che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

M) Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode Giudiziario nella persona del delegato al numero 02.76011935 o inviando una mail all'indirizzo esecuzioni@studiolegalemurru.it.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario e Professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru**. Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria** previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus COVID 19, i soggetti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all'udienza di vendita **muniti di green pass**;
- rispettare il **distanziamento personale**;

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta**, oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti**.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione del presente annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it;
- pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano.

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode; - invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, li 28 gennaio 2022

Il professionista delegato
Avv. Giovanni Luca Murru