

TRIBUNALE DI MILANO

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Francesca Palco, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 15.12.2021 del G.E. dr.ssa Chieffo, nella procedura esecutiva n. 1257/2018 R.G.E.

AVVISA

— che il giorno **29.04.2022 alle ore 15.00** presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, sito in Milano Via Grigna n. 8, si procederà alla **vendita senza incanto**, mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti, delle unità immobiliari di seguito descritte alle condizioni sotto riportate.

— che tutte le attività le quali, a norma di legge debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato presso il proprio studio sito in Milano, Via Grigna n. 8, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

— **Recapiti del Professionista Delegato:** Avv. Francesca Palco, Via Grigna n. 8, piano T, tel. 3348299289, fax 02.39464249, e-mail: avvfrancescapalco@libero.it

CUSTODIA

Il delegato è stato nominato anche custode giudiziario degli immobili in vendita. Gli interessati potranno rivolgersi al nominato custode per visionare il bene inviando semplice richiesta scritta a mezzo email (avvfrancescapalco@libero.it), fornendo i propri recapiti.

BENI IN VENDITA

La vendita avrà luogo in **un solo lotto**.

DESCRIZIONE DEI CESPITI:

In Comune di **Liscate, Via San Paolo della Croce n. 22**, diritto di piena proprietà di appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile con balcone, disimpegno bagno, un servizio igienico, scala di collegamento interno al soppalco del piano secondo, una camera da letto (aperta ambo lati verso il piano sottostante), un ripostiglio guardaroba con piccolo balconcino, oltre a cantina e un box autorimessa sito al piano interrato.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico (integralmente pubblicato) dell'Arch. Mario Leandro Maccarini che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare pignorata è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Liscate come segue:

- al Foglio 1, Particella 196, sub. 703 graffata con particella 213, sub. 11, Via San Paolo della Croce n. SC, piano 1-2-S1, edificio C, cat. A/2, cl. 2, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 307,29 (l'appartamento e la cantina);
- al Foglio 1, particella 196, sub. 3, Via San Paolo della Croce n. SC, piano S1, cat C/6, cl, 2, consistenza 17 mq, superficie catastale totale 18 mq, Rendita Catastale € 42,14 (il box).

Coerenze, da nord in senso orario:

- dell'appartamento piano primo: altra unità ballatoio comune, ballatoio comune - altra unità, altra unità - altra unità (giardino), altra unità (giardino) - altra unità;
- dell'appartamento piano secondo: altra unità - cortile comune, cortile

comune - altra unità, altra unità - altra unità (giardino), altra unità (giardino) -
altra unità;

- della cantina: altra unità - altra unità, altra unità - altra unità, altra unità -
corsello pedonale comune, corsello pedonale comune - altra unità;

- del box: box autorimessa, corsello carraio comune, altre unità, terrapieno,
altra unità.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il perito ha accertato la conformità edilizio-urbanistica sia dell'appartamento
che del box.

REGOLARITA' CATASTALE

Il perito ha dichiarato la conformità catastale sia dell'appartamento che del
box, segnalando, con riguardo all'appartamento, che *“sia nella visura per
immobile che in quella storica, non è riportato il numero civico e non è
indicata la superficie catastale”* e, con riguardo al box, che *“sia nella visura
per immobile che in quella storica, non è riportato il numero civico”*.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutato dalla *** in virtù di atto di
compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Paola Mina in data 21.10.2009, Rep
n. 20017/10895, trascritto in data 28.10.2009 presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 144540/91372.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **108.500,00** (diconsi
centoottomilacinquecento/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del
prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 81.375,00 (diconsi**

ottantunomilatrecentosettantacinque/00).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1) Le offerte di acquisto devono essere depositate **entro le ore 13.00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta**, presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, sito in Milano, Via Grigna n. 8.

2) Ognuno, eccetto i debitori e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a fare offerte personalmente, o a mezzo del procuratore legale, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C.

3) **L'offerta**, redatta mediante **istanza sottoscritta, completa di marca da bollo da Euro 16,00** e depositata (anche non personalmente dall'offerente) in **busta chiusa anonima**, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente

- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale dei coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente; 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;
- se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare di cui deve essere allegata copia autentica. In tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

- se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante, di cui dovrà essere allegata copia di un valido documento d'identità. Dovrà inoltre essere prodotto in sede di asta certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità attestante la costituzione della società, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario deve depositare entro tre giorni dall'aggiudicazione presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea dovranno essere allegati il certificato di cittadinanza, il codice fiscale ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;

c) il numero di lotto per il quale si intende partecipare;

d) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto, **che non può essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta (sono quindi ammesse offerte pari o**

superiori al 75% del prezzo base) come sopra determinato, a pena di inefficacia dell'offerta;

f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

h) la dichiarazione di residenza o l'elezione di 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.

4) L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

5) Alla dichiarazione di offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

6) La busta chiusa contenente l'offerta deve, altresì, contenere un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Milano Proc. Es. Imm. RGE 1257/2018" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Saranno dichiarate inefficaci:

- 1) le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 1);
- 2) le offerte presentate con modalità difformi da quelle prescritte;
- 3) le offerte prive di sottoscrizione;
- 4) le offerte **inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta** sopra

indicato;

5) le offerte non accompagnate dalla cauzione nella misura sopra indicata.

7) L'offerta è irrevocabile sino alla data della fissata vendita e, comunque, per almeno 120 giorni.

8) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E. o del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

Non deve essere indicato sulla busta né il numero, né il nome del debitore, né i beni per cui è stata fatta l'offerta.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita sopra indicata **alla presenza degli offerenti** e si procederà al loro esame:

1) 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 pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;

2) **in caso di pluralità d'offerte**: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro **2.000,00**; allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra di importo maggiore, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

7) La persona che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del precedente punto 3) è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste ed in mancanza, i beni potranno essere aggiudicati anche ad un altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c..

8) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione del bene immobile pignorato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

9) **Il pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato: l'aggiudicatario dovrà versare, **nel termine perentorio di**

centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che verrà indicata dal professionista delegato mentre dovrà versare sul conto della procedura a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Tribunale di Milano Proc. Es. Imm. RGE 1257/2018” **il residuo del saldo prezzo nonché le spese del trasferimento immobiliare** che verranno sempre indicate dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute 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 e poi al residuo prezzo.

10) 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.

11) In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.;

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

12) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Mario Leandro Maccarini (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); 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 l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del decreto di trasferimento, con tutte le 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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.

13) Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile che recita: *“Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

14) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura ai sensi dell'art. 2770, II comma c.c.. Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (pagamento delle imposte, spese di voltura, spese per la trascrizione del decreto di trasferimento, spese di registrazione, imposte di bollo per le copie) così come è carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

15) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emissione del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

16) L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità;

17) Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo

studio del Professionista Delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposta dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista Delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche:

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

- sui seguenti siti internet: www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it e avvisi notarili.notariato.it;

- su Repubblica Milano e su Metro Milano;

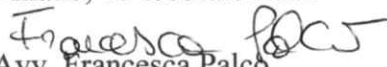
- sui seguenti siti internet: www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

- su Corriere Lombardia e su Leggo;

- affissione di un cartello VENDESI, sul portone dello stabile;

- invio 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, 10 febbraio 2022


Avv. Francesca Palco