



TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI – SEZIONE III CIVILE
G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 714/2020**
Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art.
174, comma 9

AVVISO DI VENDITA

DATA UDIENZA DI VENDITA: 08 / 06 / 2022 h.15:00

PREZZO-BASE: EURO 80.000,00

OFFERTA MINIMA: EURO 60.000,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA : Euro 1.500,00

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Daniela Sartore per visionare l'immobile
inviare mail a : aste.avvsartore@gmail.com indicando nell'oggetto il suindicato
numero di RGE o mediante l'apposito servizio fornito dal portale web nazionale:
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Tutti (tranne il debitore) possono partecipare alle aste giudiziarie.
Non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. La vendita non è
gravata da oneri notarili e di mediazione. Gli ausiliari della
procedura esecutiva sono il custode e il professionista delegato.

DISPOSIZIONI EMERGENZA COVID 19

In ottemperanza alle vigenti normative per il contenimento dei contagi da Covid
19 e salvo diverse disposizioni/direttive medio tempore emanate si stabilisce
quanto segue:

a)- La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente e alle parti (creditori e debitori); non sarà quindi in alcun modo consentito l'accesso presso lo studio o comunque presso il luogo ove verrà svolta l'asta ad eventuali accompagnatori e/o familiari;

b)-Gli offerenti dovranno indossare mascherina protettiva (meglio di tipo FP2);

c)-L'accesso al luogo ove verrà svolta l'asta sarà consentito solo a coloro che presentino una temperatura corporea non superiore ai 37,5 gradi celsius, green pass rafforzato. A tal fine prima dell'accesso il delegato o persona da questi incaricata potrà procedere a rilevare la temperatura corporea con idoneo dispositivo medico.

Il delegato si riserva altresì di condizionare il predetto accesso e partecipazione alla gara alla sottoscrizione di apposita c.d. "autodichiarazione Covid 19".

d)- Si invitano vivamente i partecipanti all'asta ad osservare la distanza sociale pari ad almeno un metro sia durante lo svolgimento della gara medesima sia prima di accedere al luogo ove si terrà l'asta.

l'Avv. Daniela Sartore, con studio in Milano, Via Fontana n.11, tel.02/5516820 - fax 02/5516925:

- vista l'ordinanza di delega;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

DA' AVVISO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

delle unità immobiliari – infra descritte – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) **IN DATA 08/06/2022 ALLE ORE 15.00** avanti l'avv. Daniela Sartore delegato alle operazioni di vendita, in Milano via Fontana 11, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, in caso di piu' offerte per l'eventuale gara sull'offerta piu' alta, a norma dell'art. 573 cpc.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **gli offerenti** per poter partecipare validamente alla eventuale gara **devono presenziare personalmente alla suddetta udienza di vendita**, non essendo ammesso il conferimento di mandato a

persona diversa, salvo che si tratti di avvocato, regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza, munito di PROCURA NOTARILE, inoltre dovranno essere muniti di un documento di riconoscimento (carta d'identità o passaporto) in corso di validità.

2) Il prezzo-base è di Euro 80.000,00 (ottantamila).

Sono considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato: pertanto **l'offerta minima** ammissibile riguardo alla presente vendita **è pari ad Euro 60.000,00** (si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di **presentazione di offerta minima**).

Si precisa inoltre quanto segue:

in caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 l'aggiudicazione a 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 giudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta-offerta. 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 suindicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'articolo 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00.

Nel caso in cui vi sia la gara allorché sia trascorso **un minuto** dall'ultimo offerta senza che ne segue un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, la data fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., in Milano, Via Fontana n.11 presso lo studio legale Advocacy- Ius Avvocati Associati, nei giorni feriali, dal lunedì al venerdì (orari d'ufficio) **entro le ore 13:00 del giorno precedente a**

quello fissato per la gara; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

La dichiarazione di offerta, munita di bollo (che attualmente è pari a Euro 16,00) **e sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere:

- **Se l'offerta è presentata da persona fisica:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 prevista dall'articolo puntato 179 del codice civile).

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; detta autorizzazione dovrà essere inserita nella busta.

- **Se l'offerta è presentata da persona giuridica:** denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri (allegando copia di detto documento, nonché copia di un valido documento di identità del legale rappresentante). **Dovrà essere poi prodotto all'udienza certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.**

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (salvo l'ipotesi del minore e i casi espressamente previsti dalla legge).

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà comunque essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato** a pena di esclusione.
- L'indicazione dell'assegno -infra specificato- e del rispettivo importo.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.

- Se il partecipante alla vendita è persona fisica dovrà indicare se vuole avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

L'offerta è irrevocabile.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto) **per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo dai medesimi offerenti proposto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Pr. Es. Imm. R.G.E. n. 714/2020 – Tribunale Milano". **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.**

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito -v. punto 3)- o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura minima sopra indicata.

6) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa, con perdita della cauzione prestata** a titolo di multa e di eventuale condanna al pagamento della sanzione prescritta dall'art. 587, II comma, c.p.c. dovrà pagare, secondo le modalità che saranno indicate dal sottoscritto delegato, il saldo del prezzo nonché le spese di trasferimento (che verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; **in tale somma sono altresì comprese le competenze dovute dall'aggiudicatario al delegato ai sensi di legge**); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Daniela Sartore, all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione. Si precisa -per quanto occorra- che ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa infine quanto segue:

-l' unità immobiliare pignorata è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal predetto esperto; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni degli artt. 46, V comma, D.P.R. n. 380/2001 nonché 17, V comma, e 40, VI comma, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;

-l'unità immobiliare viene, tuttavia e in ogni caso, posta in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive (l'indicazione delle metrature delle unità immobiliari contenuta sia nel presente avviso di vendita sia nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, 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 degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso 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;

-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.

Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega e successivi provvedimenti integrativi/modificativi (pubblicati sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e delle condizioni di vendita ivi contenute alla cui attenta lettura si rimanda, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E RELATIVI CONFINI

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita **in Comune di Milano in via Varesina n. 55.**

a) appartamento di mq 48,00 circa al quarto piano, composto da due locali più servizi:

così identificato in catasto NCEU di Milano:

- Foglio 181 mappale 24, sub. 38, via Varesina n. 55, piano 4, z.c.2, cat. A/4, cl.4 vani 3, Superficie Catastale Totale 42 mq, Totale escluse aree scoperte: 41 mq, R.C.euro 302,13.

Coerenze dell'appartamento: mapp. 11, via Varesina, sub 39, ripiano comune, cortile comune;

2) LOCALIZZAZIONE E STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e quindi venduto come libero. Si precisa che l'aggiudicatario potrà chiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. cpc.

3) PRATICHE EDILIZIE

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale ed urbanistica indicata nella perizia di stima (pubblicata e dunque consultabile sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) dell' Arch. Rossana Bettera, che ad ogni fine deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. **Il CTU evidenzia che l'appartamento si colloca all'interno di un edificio, la cui costruzione è antecedente al 1967, inoltre che non vi è conformità edilizia e catastale, in quanto una porzione della camera da letto è stata chiusa e trasformata in ripostiglio con accesso al disimpegno e dunque che, ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria.**

Si precisa -per quanto occorra- che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per perfezionare le pratiche di sanatoria edilizia relative agli interventi segnalati dal perito e per sanare eventuali ulteriori opere abusive e irregolarità catastali.

Si segnala altresì rispetto alle spese condominiali la necessità di un controllo ulteriore da parte dell'aggiudicatario dei conti sospesi con il condominio e delle eventuali procedure edilizie in corso.

4) LE SPESE

Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura e imposte di bollo per copie sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, le spese di cancellazione d'ipoteche e pignoramento sono a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 comma II c.c.

ULTERIORI PRECISAZIONI

- Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge verranno eseguite le pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.
- Tutte le attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato presso il proprio Studio; rientrano, in particolare, tra tali attività quelle riguardanti la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario, il deposito del mandato in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'assunzione di debito ex art 508 e 585 c.p.c., l'istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c., il versamento del prezzo e/o la consegna del documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo stesso da parte dell'aggiudicatario, sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c.. Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto Avvocato, telefonando nell'orario 16.30/18.30 (tel.02-5516820); la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Milano, 31 marzo 2022

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. DANIELA SARTORE

