

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1606/2013

GE Dott.ssa Boniolo

promossa da

Condominio Milano Via Ripamonti 197

contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

2 FEBBRAIO 2023 ore 10.00

Il sottoscritto 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 Dr.ssa Caterbi in data 3 novembre 2020;
- 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. Vincenza Nardone dell'8 marzo 2016;
- vista la decadenza dell'aggiudicatario all'asta del 9 novembre 2021;

AVVISA

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

COMUNE DI MILANO (MI)
VIA RIPAMONTI N. 197
UNICO LOTTO

Appartamento al piano primo censito come segue:

foglio 608 mappale 119 sub. 4, Via G. Ripamonti n. 197, piano 1, Z.C. 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, sup. cat. 64 mq., rendita € 371,85;

L'appartamento è libero da persone non da cose.

In relazione alla trascrizione in data 4-7-2005 ai nn. 48943/27058 della sentenza che riguarda soggetti estranei alla procedura ma che colpisce il bene, **lo scrivente delegato su disposizione del Giudice ha provveduto alla trascrizione della sentenza di rettifica;**

Nel titolo di acquisto del bene di cui trattasi non è presente anche la porzione di balcone su cui è stata realizzata la veranda abusiva di cui alla pratica di condono in corso di definizione mentre dalle coerenze detta porzione pare di proprietà. Stante detta contraddizione, **sarà eventualmente a carico dell'acquirente l'eventuale approfondimento del diritto su tale porzione dell'immobile.**

Nonostante vari solleciti dal marzo 2015 il Condominio non ha prodotto al perito copia del Regolamento di Condominio che nell'atto di acquisto non è individuato con gli estremi della trascrizione eventuale oltri riferimenti per cui la scrivente non ha potuto acquisirlo agli atti e non può riferire in merito al corrispondente punto del quesito.

L'intervento di Equitalia riguarda altri soggetti rispetto ai debitori esecutati.

PRATICHE EDILIZIE:

Il Comune di Milano in data 25-2-1997 PG 4.305.171 Sub. 1 ha richiesto tra l'altro la corresponsione di Euro 1.478,17 (corrispondenti a Lit. 2.863.615).

In data sono stati prodotti dal debitore bollettini di pagamento per Lit. 660.000.

Restavano pertanto da pagare a tale data Lit. 2.203.615 pari ad Euro 1.140,00.= circa oltre ad interessi di mora esposti al 10% annuo. La planimetria allegata a detta pratica edilizia è coerente con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo.

Conformità edilizia:

L'immobile sarà regolare dal punto di vista edilizio una volta versati gli importi sopradetti a cui vanno aggiunti gli interessi di mora per cui si suggerisce di sentire gli Uffici comunali per l'importo esatto.

Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: si richiama quanto sopradetto per la regolarità edilizia

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo il 2 FEBBRAIO 2023 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 e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 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:

UNICO LOTTO al prezzo base di euro 87.000,00 (ottantasettemila/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 65.250,00* (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00) ed **in euro 1.300,00** (milletrecento) il relativo rilancio;

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore **13** 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 2 FEBBRAIO 2023 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. Vincenza Nardone dell'8 marzo 2016; 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 dall'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.

B) Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, UNICO LOTTO al prezzo base di euro 87.000,00 (ottantasettemila/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 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00)* ed in euro 1.300,00 (milletrecento) il relativo rilancio;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

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.

E) Entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o 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 da € 16);

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura Esecutiva n. RGE 1606/2013*", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente;

- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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);

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- 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 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

H) **All'udienza sopra fissata del 2 FEBBRAIO 2023 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 senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, 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 SIVAG S.p.a.

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 SIVAG S.p.a. o dal Delegato alla vendita Avv. Giovanni Luca Murru 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 SIVAG S.p.a. o dal 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 guanti e mascherina;**
- 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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it , www.legalmente.net.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, li 9 novembre 2022

Avv. Giovanni Luca Murru

