

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 534/2018**, promossa da:  
CONDOMINIO VIA TEANO 9/64A - MILANO

\* \* \* \* \*

Il professionista delegato Avv. Gabriele Castelli, con studio in Milano, via della Posta n. 10,  
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione dott. Giacomo Puricelli in data 5  
ottobre 2021 e successiva integrazione della Dott.ssa Laura Cesira Stella in data 15  
febbraio 2023,  
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

Che in data **24 maggio 2023 alle ore 16:00** si terrà la vendita, in un unico lotto senza  
incanto, del seguente immobile in **Comune di Milano, Via Teano n. 9/64A:**

appartamento al piano terzo composto da ingresso, soggiorno, cucinino, camera da letto,  
servizi, anticamera e balcone, oltre a cantina al piano interrato.

Il tutto risulta censito al catasto fabbricati come segue:

Foglio 14, Mappale 48, Subalterno 10, piano 3-S1, Categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5  
vani, superficie catastale mq 60, escluse aree scoperte mq 59, rendita euro 499,67.

Il **prezzo base** dell'immobile disposto dal Giudice dell'Esecuzione è fissato in **euro  
96.000,00 (euro novantaseimila/00)**; l'offerta minima è pari al 75% (settantacinque per  
cento) del valore dell'immobile come sopra determinato (**euro 72.000,00 – euro  
settantaduemila/00**).

\*\*\*\*\*

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti **condizioni**.

1) La vendita avverrà nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore,  
come sopra riportata. L'immobile oggetto di esecuzione verrà trasferito a corpo e non a  
misura, nello stato di fatto in cui si trova (nella consistenza indicata nella perizia redatta  
dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), con tutte le  
pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque

esistenti (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 esser 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.

A tale proposito si precisa che per la 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) Coloro che vorranno partecipare alla vendita sono tenuti a verificare presso l'ufficio Tecnico Comunale competente la regolarità urbanistica e la sanabilità di eventuali opere edificate abusivamente.

3) Tutte le informazioni sul regime tributario saranno fornite direttamente dal professionista delegato.

4) 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.

5) L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore, privo di titolo opponibile alla procedura.

6) Entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

7) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato Avv. Gabriele Castelli, previo opportuno appuntamento telefonico, una **busta bianca chiusa** contenente:

a) l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni, sottoscritta dall'offerente, che dovrà riportare:

se persona fisica:

- i dati anagrafici dell'offerente, il codice fiscale e lo stato civile con l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugato/a, nonché un recapito telefonico;
- i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge, se l'offerente è coniugato/a in regime di comunione legale dei beni (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);
- trattandosi di cittadino di altro Stato, extra comunità europea, certificato di cittadinanza, permesso o carta di soggiorno, codice fiscale, estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero in italiano;

se società:

- dovrà essere prodotto (anche all'udienza) il 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;
- l'indicazione dell'immobile che si intende acquistare;
  - il riferimento al numero della procedura, alla data della vendita, al professionista delegato;
  - l'indicazione del prezzo proposto;
  - 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;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;
  - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

b) un assegno circolare "non trasferibile" intestato a "RGE n. 534/2018 Avv. Gabriele Castelli" per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

c) fotocopie di un valido documento di identità e del codice fiscale;

8) L'offerta di acquisto non è efficace se:

- perviene oltre il termine sopra stabilito;

- è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta;
- l'assegno non è circolare ed è erroneamente intestato;
- l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

9) In data **24 maggio 2023 alle ore 16:00**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, via della Posta n. 10, si svolgerà l'udienza per **l'apertura delle buste**.

All'udienza sopra fissata 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 75% (settantacinque per cento) del prezzo-base d'asta 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 ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo pari ad **euro 1.500,00** (millecinquecento/00), 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 (assumeranno valore la data e l'ora di ricezione indicate sulle buste dal delegato).

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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

10) L'aggiudicatario, entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla procedura esecutiva il saldo del prezzo e, entro lo stesso termine, le spese di trasferimento.

Qualora uno dei creditori abbia azionato un **credito di natura fondiaria**, e sia stato richiesto entro il termine indicato dal GE l'applicazione dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato. L'aggiudicatario dovrà versare altresì, entro lo stesso termine, l'eventuale residuo prezzo al professionista delegato

Ai fini di cui sopra, **si invita il creditore fondiario** a far pervenire al professionista delegato, entro la data dell'udienza per l'apertura delle buste, la nota di precisazione del credito

indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità con cui dovrà essere effettuato il versamento.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli onorari previsti dal D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 in ragione del 50% dei compensi previsti per la fase di trasferimento della proprietà.

11) Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

12) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

13) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

14) 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).

15) Custode dell'immobile pignorato è stato nominato l'Avvocato delegato (telefono 02.723071 – [studio@castelliepartners.it](mailto:studio@castelliepartners.it)). È possibile visitare l'immobile oggetto del presente avviso fino a 7 giorni prima del termine per il deposito dell'offerta di acquisto, [previa necessaria richiesta da eseguirsi sul portale vendite pubblico \(pvp.giustizia.it\)](http://pvp.giustizia.it)

Milano, 17 marzo 2023

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gabriele Castelli