

Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 141/2017, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in (20122) Milano, Piazzetta Guastalla, 5.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(ex D.L. 83/2015, convertito con modificazione in L. 132/2015)

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c. del 10 maggio 2018;
- vista la perizia;
- dato atto che il creditore ha provveduto al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

- che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ex art. 570 c.p.c.;
- che custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo.

AVVISA

Che, il giorno **31 ottobre 2018, alle ore 18.00**, dinanzi a sé e presso il suo studio in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, procederà alla vendita senza incanto del bene pignorato, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti **modalità e condizioni**:

1. Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

- **prezzo base euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00);**
 - **offerta minima euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta/00).**
2. Le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Piazzetta Guastalla 5, **entro le ore 13.00 del giorno 30 ottobre 2018** (giorno precedente la data di apertura delle buste). Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.
3. Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato (20122 – Milano, Piazzetta Guastalla 5), una busta chiusa contenente:
- l’offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell’udienza fissata e comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
 - un assegno circolare non trasferibile, intestato a “Proc. Esecutiva n. 141/2017 R.G.E.”, in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto da parte dell’offerente;
 - ai sensi dell’art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:
 - nome e cognome di chi presenta la busta;
 - nome e cognome del Professionista Delegato;
 - data della vendita.
 - l’indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d’asta, ridotto di un quarto, **a pena di inefficacia dell’offerta medesima;**
 - la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;
 - per **le persone fisiche**, la dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere 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;
 - nell’ipotesi di persona coniugata, andrà indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se

l'offerente è coniugato ed 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'art. 179 del codice civile); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita iva ed all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale, 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 in corso di validità o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- per **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;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

4. In data **31 ottobre 2018 dalle ore 18.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ed in caso di più offerte valide, anche ove non siano di pari importo, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

Il 31 ottobre 2018, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame e saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide, le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed

eventualmente ridotto per le successive vendite.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'assegnazione 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.;
- verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base, come previsto dall'art. 571 c.p.c.; in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide:

- 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.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a €

200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

5. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto quanto eventualmente dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario), l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, 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.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.

6. 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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.

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

8. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa 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;

9. L'immobile pignorato sarà venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni

sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla norma 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

10. Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“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”*.
11. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Appartamento:

Descrizione: in comune di Milano, alla Via Cenisio, 78. Intera proprietà di appartamento ad uso abitazione, composta da un locale, cucina e servizio, con annesso vano solaio nel piano sottotetto.

Riferimenti catastali: l'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano, al foglio 218, particella 216, sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 480,30 Euro, superficie commerciale di circa 48,30, salvo errori, indirizzo catastale: Via Cenisio n. 78, piano: 5-9 scala B, intestato per la quota di proprietà 1/1 al debitore esecutato.

Coerenza appartamento: ad est appartamento sub. 41; a sud via Cenisio e appartamento sub.19; ad ovest ancora il sub.19, ascensore e vano scala.

Confini del solaio: a nord corte comune; ad est vano scala; a sud corridoio comune di accesso.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Regolarità edilizia – catastale del bene: come da punto 7 e seguenti, pagina 5 della perizia, l'estimatore dichiara la non conformità edilizia per l'assenza di due spallette in muratura presenti nell'elaborato planimetrico.

Inoltre, il perito dichiara, in ordine alla conformità catastale, che *“L'immobile risulta **non conforme** l'elaborato planimetrico presenta due spallette murarie non evidenziate in loco”* e nessuna difformità urbanistica.

Stato occupativo: l'immobile, al momento della perizia, risulta occupato non dalla proprietà ed emesso ordine di liberazione.

Pubblicità: si informano gli interessati all'acquisto che copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul quotidiano “Corriere della Sera”, edizione Lombardia e su Leggo Milano (senza foto contenente le informazioni indispensabili con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it

Informazioni e visite: gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario, avv. Daniela C. Notaro, con studio in Milano, piazzetta Guastalla, 5 e per informazioni telefoniche al **3403930950** o inviando una mail all'indirizzo: notaro.daniela@gmail.com

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Milano, 1 agosto 2018

Avv. Daniela C. Notaro