

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA MARIANNA GALIOTO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 282/2013, promossa da ALPHABET ITALIA SPA, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Francesco Mantovani, con studio in Milano, Via San Senatore 10.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Francesco Mantovani:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 4 ottobre 2018;
- vista la perizia dell'Ing. Luca Guido;
- visti gli artt. 569 c.p.c., 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis 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, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
Euro 180.000,00 (centottantamila/00), prezzo base d'asta
Offerta minima Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via San Senatore 10 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**
La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo) di offerta irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.
La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:
 - per **le persone fisiche**, 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. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, 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 prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza ovvero procura che risulti

dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di 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;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- 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;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 135.000,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
- **La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PEI 282/2013 RGE Avv. Mantovani Francesco**". Tale cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

4) In data **15 maggio 2019 ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via San Senatore 10 alla presenza degli offerenti saranno aperte le buste e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta

- si procederà ad aggiudicazione se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, 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 – anche ove non siano di pari importo - 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.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 3.000,00;
 - in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.**
 - il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente;
 - saranno dichiarate inefficaci: a) le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito in Euro **180.000,00**; c) le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).
- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** dall'aggiudicazione l'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato, dovrà depositare sul conto corrente della procedura (presso BNL intestato PEI 282/2013 AVV. Mantovani Francesco **IBAN IT96S0100501773000000007500** il residuo prezzo e 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 (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione); nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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.

- 6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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 le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, 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.: *“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”*.

- 7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella perizia a pag. 5 e a pag. 8.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

- 8) 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, 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) 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 professionista o al Custode Giudiziario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In comune di Milano – Piazzale Martesana 8

Piena proprietà di:

appartamento ad uso abitazione composto da ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno notte, camera da letto matrimoniale con balcone, seconda camera da letto, un bagno, oltre a cantina al piano seminterrato.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano, al foglio 145, particella 399, subalterno 10, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 mq, rendita catastale Euro 671,39, piano 3-S1.

Confini:

dell'appartamento: cortile comune su tre lati, appartamento sub 11, vano ascensore, pianerottolo e vano scala;

della cantina: cortile comune, corridoio cantine, cantina sub 27, corridoio cantine.

Conformità catastale e edilizia: l'esperto rileva la conformità edilizia e urbanistica.

Stato occupativo: occupato da famiglia senza titolo

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

Avv. Francesco Mantovani, Via S. Senatore 10, tel/fax 0286450999, email mantovanilegale@iol.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice pubblicata sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Milano, 19 febbraio 2019

Avv. Francesco Mantovani

