

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N. 1
20121 – MILANO
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797
EMAIL: AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione III Civile
PROCEDIMENTO DIVISIONALE R.G. 43069/2018
(cui è riunita la R.G.E. 1898/2017)
promossa da
CASA DI CURA IGEA S.p.A.
con gli Avv.ti Manuela Grassi e Giulia Baseggio
contro
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
21 MAGGIO 2019 ore 10,00**

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto del procedimento divisionale suindicato,
- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 23 gennaio 2019 comunicata in data 28 gennaio 2019;
- 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 di stima redatta dal Geom. Michele Bonanzinga del 20 marzo 2018;

AVVISA

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

**COMUNE DI MILANO (MI)
PIAZZA GIUSEPPE GRANDI N. 20**

Appartamento posto al piano secondo, di edificio residenziale di complessivi piani 8, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere e doppi servizi. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di **mq. 139,00** circa con solaio e cantina. I beni immobili risultano identificati al Catasto del Fabbricati di detto Comune, come segue:

Fg. 442 Mapp. 149, Sub. 9, cat. A/2; classe 3, consistenza 6 vani, piano 2-8-S1; superficie catastale mq 139, rendita € 898,64;

Coerenze (appartamento da nord in senso orario): proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, piazza Grandi;

Coerenze (del solaio da nord in senso orario): proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, piazza Grandi;

Coerenze (della cantina da nord in senso orario): proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, piazza Grandi;

Conformità edilizia: dalle indagini svolte dal perito estimatore, è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità in oggetto è stato edificato con Nulla Osta edilizio 138799/26542/37 del 14 agosto 1937. In data 09 febbraio 1954 prot. 30/03 è stata rilasciata abitabilità. Da un confronto tra gli atti di fabbrica e lo stato dei luoghi **risulta una DIFFORMITÀ consistente nell'annessione di un locale dell'appartamento vicino**, probabilmente avvenuta in corso di costruzione, ma l'esperto ritiene necessario presentare una **Cila in sanatoria** che rappresenti correttamente l'attuale consistenza. Il **costo della pratica edilizia è di € 5.000,00=**. Per tali ragioni **NON** è possibile dichiarare la conformità edilizia.

Conformità catastale: il perito estimatore dichiara che l'immobile, dal punto di vista catastale è **CONFORME**;

Stato occupativo: l'immobile risulta **LIBERO** da stati di occupazione opponibili all'aggiudicatario, ma **occupato** da uno dei comproprietari. Il Perito estimatore comunica che da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione opponibili.

Provenienza: atto di successione del 22 novembre 2013 rep. 2867/9990/13, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 gennaio 2014 ai nn. 995/721 e successivo **atto di successione** del 3 febbraio 2015 rep. 194/9990/15, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 1 Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 marzo 2015 ai nn. 9924/7086;

Si precisa che risultano trascritte le relative accettazioni tacite di eredità presentate in data 14.6.2018 rispettivamente ai numeri 47828/33485 e 47829/33486;

Il tutto come individuato nella relazione di stima agli atti della procedura redatta del Geom. Michele Bonanzinga del 20 marzo 2018 da intendersi qui integralmente richiamata con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo il giorno 21 MAGGIO 2019 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 al **prezzo base di euro 605.000,00** (seicentocinquemila/00) - *come stabilito in ordinanza di delega dal Sig. Giudice* - saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 453.750,00** (quattrocentocinquantatremilasettecentocinquanta/00) ed il relativo rilancio minimo come indicato al punto h).

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 vendita; 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 giorno **21 MAGGIO 2019 ore 10,00**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, 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 è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili oggetto del procedimento suindicato 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 (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).

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 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.

B) Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, **prezzo base di euro 605.000,00** (seicentocinquemila/00) - *come stabilito in ordinanza di delega dal Sig. Giudice* - saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 453.750,00** (quattrocentocinquantatremilasettecentocinquanta/00) ed il relativo rilancio minimo come indicato al punto h).

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, 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.

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 tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa 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 R.G. n. 43069/2018"**, 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 **21 MAGGIO 2019 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 75% 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 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 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: € 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.

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, **fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) 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.

M) 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.

N) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

O) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

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 nominato, nella persona del **Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini**.

Si avverte che **sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, solo 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.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 5 febbraio 2018 ha disposto in ordinanza di delega che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- affissione di un cartello **VENDITA GIUDIZIARIA** con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore** dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano**, con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Milano, 19 febbraio 2019

Il Professionista delegato

Avv. Giulia Minini

