

Avv. MATTEO ROSSI
Via Pannonia, 10
20133 MILANO
Tel. 02.39545584 – 371.1604832
Fax 02.39545584
avvocato.matteo.rossi@gmail.com
matteo.rossi.01@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa MENNUNI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 1634/2015**, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Matteo Rossi, con studio in Milano, via Pannonia 10.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Matteo Rossi,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 16/10/2018;
- vista la perizia dell'Arch. Monica Correggi del 27/09/2017;
- 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, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **10 luglio 2019 alle ore 15:00** presso il proprio Studio in Milano, Via Pannonia 10 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e che, 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., relativamente al seguente immobile:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano (MI), via Piero della Francesca 82, intera quota (1/1) di piena proprietà di:

- a) appartamento ad uso civile abitazione di circa 121 mq. posto al piano rialzato di quattro



locali oltre cucina, doppi servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato e uso esclusivo del giardino pertinenziale, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue: foglio 261 – particella 22 – subalterno 706 – Via Piero della Francesca 82 – piano T/S1 – categoria A/3 – classe 7 – vani 6,5 – Superficie catastale totale 122 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq. - rendita catastale euro 1.443,50;

b) appartamento ad uso civile abitazione di circa 83 mq. posto al piano seminterrato di due locali oltre angolo cottura e servizio igienico, con annesso vano lavanderia accessibile dal cortile, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue: foglio 261 – particella 22 – subalterno 707 – Via Piero della Francesca 82 – piano S1 – categoria A/3 – classe 6 – vani 4 – superficie catastale 83 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 83 mq. - rendita catastale euro 754,03.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 25/01/2006 prot. n. MI0045520 (n. 4287.1/2006);
- variazione del 25/01/2005 prot. n. MI0062494 per divisione (n. 4438.1/2005), con cui l'unità al sub. 701 è stata frazionata, dando origine alle due unità sub. 706 e 707.

Confini in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale ed all'estratto mappa:

- appartamento e giardino in uso esclusivo piano rialzato: dapprima ragione di terzi al mapp. 15, indi cortile di terzi al mappale 433, porzione di giardino di terzi annessa al sub. 2 del mapp. 22, androne comune, vano ascensore, vano immondezzaio, vano scale ed ancora androne comuni, via Piero della Francesca, infine e per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 15;
- vano cantina al piano seminterrato: dapprima appartamento stessa ditta al sub. 707, indi vano scala e corridoio comuni, infine e per chiudere, ancora appartamento stessa ditta al sub. 707.
- appartamento e giardino in uso esclusivo piano seminterrato: dapprima ragione di terzi al mapp. 15, indi cortile di terzi al mappale 433, porzione di giardino di terzi annessa al sub. 2 del mapp. 22, androne comune, vano ascensore, vano immondezzaio, vano scale comuni, cantina stessa ditta annessa al sub. 706, unità di terzi, via Piero della Francesca, infine e per chiudere, ancora ragione di terzi al mapp. 15.

Salvo errori e come meglio in fatto.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni



condominiali del fabbricato in ragione dei millesimi spettanti.

Provenienza: Scrittura privata di compravendita in data 31/01/1996 Notaio Dott. Sergio Todisco di Milano Rep. n. 125117, trascritta alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 06/02/2006 ai n. 5271 registro generale e 4135 registro particolare e successiva nota di trascrizione in rettifica, eseguita presso la stessa Conservatoria il 30/03/1996 ai nn. 11778 registro generale e 8968 registro particolare.

Conformità urbanistico-edilizia: Conforme: in base a quanto accertato del perito estimatore in sede di sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato sui tipi di progetto alla domanda di condono edilizio e, quindi, al permesso di costruire in sanatoria n. 2051 dell'11/10/2010. Sul punto si rimanda integralmente a quanto esposto a pagg. 9-11 nella relazione di stima dell'Arch. Monica Correggi.

Conformità catastale: Conforme: in base a quanto accertato del perito estimatore in sede di sopralluogo dal punto di vista catastale non risultano irregolarità, lo stato dei luoghi corrispondendo a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Stato occupativo: l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato ed è stato emesso in data 16/10/2018 ordine di liberazione da attuarsi a cura del custode giudiziario entro 120 giorni dopo la data fissata per la presente prima vendita.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: euro 1.769,00 circa, con la precisazione che, secondo quanto comunicato dall'Amministratore *“le spese, così quantificate, sono relative all'appartamento al sub. 706 ed al seminterrato, in quanto le tabelle condominiali non sono state aggiornate dopo la trasformazione del suddetto seminterrato nel sub. 707, attraverso la presentazione di un condono che non è mai stato notificato ufficialmente al Condominio”*.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

Prezzo base **euro 700.000,00 (settecentomila/00)**;

Offerta minima: **euro 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila/00)**;

Rilancio minimo di gara: **€ 5.000,00** (Immobile in vendita in fascia oltre euro 260.000,01. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto



e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Monica Correggi, perizia da intendersi qui per intero richiamata e trascritta (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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 all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) 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.

3) Per l'acquisto del lotto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

5) Gli immobili vengono venduti liberi 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 che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, **ammonterà ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00)**. Tale importo, da intendersi comprensivo degli accessori di legge, verrà fatturato all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.



6) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Pannonia n. 10, dalle ore 9:00 ed entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, dalle ore 9:00 ed entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. E' possibile il deposito anche in data antecedente la scadenza suindicata, previo preavviso al delegato, che dovrà essere presente e rilasciare la ricevuta di avvenuto deposito.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile 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 allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri 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, è richiesto il 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 al prezzo minimo suindicato a pena di inefficacia dell'offerta medesima.

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva n. 1634/2015 RGE*";

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;

- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione;

- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13:00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

7) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di acquisto e le spese di trasferimento entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura esecutiva n.*



1634/2015 RGE” ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 1634/2015 RGE presso Deutsche Bank Spa - IBAN: IT22D0310401601000000821812 (Essendovi da parte del creditore fondiario richiesta ex art. 41 TUB, il delegato provvederà poi, una volta pervenute le somme, ad effettuare il versamento di quanto provvisoriamente attribuito al creditore ai sensi dell'art. 41 TUB).

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli interessi e le spese.

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, 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.

8) Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Matteo Rossi, CF RSSMTT67T16F205C, con studio in Milano, Via Pannonia n. 10 (Email: avvocato.matteo.rossi@gmail.com - Tel.: 02.39545584 - 371.1604832). **La richiesta di visione dell'immobile - fatta per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte - dovrà essere inviata esclusivamente attraverso la funzione “Prenota visita immobile” del Portale delle Vendite Pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it oppure pvp.giustizia.it).**

PUBBLICITA'

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui quotidiani “Corriere della Sera” edizione Lombardia e su “Leggo” Milano



di 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 (indirizzi web: portalevenditepubbliche.giustizia.it e pvp.giustizia.it);

- pubblicazione di ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- affissione di cartello Vendita Giudiziaria, con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di 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.

Milano, 02/04/2019

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Rossi

