

Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1363/2016, 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 1 marzo 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 **15 luglio 2019, alle ore 15.00**, dinanzi a sé e presso il suo studio, 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. La vendita avrà luogo in un unico lotto;

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

- **Prezzo base asta euro 63.000,00 (sessantatremila/00);**
- **Offerta minima euro 47.250,00 (quarantasettemiladiecentoconquanta/00)**

3. 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 14 luglio 2019** (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.

4. 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;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato a "Proc. Esecutiva n. 1363/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, 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;
5. In data **15 luglio 2019 dalle ore 15.00**, 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 15 luglio 2019, 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 all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base d'asta, 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.;

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.

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.

6. 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 (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 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.

7. Per ciascun lotto 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 - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.
8. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
9. 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.
10. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a "Proc. Esec. RGE N. 1363/2016 TRIBUNALE DI MILANO". Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, qualora non abbia già provveduto, 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. 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 accessori e le spese.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni superiori ad Euro 100.000,00 e fin ad Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni superiori ad Euro 500.000,00).

Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice. 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 ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di Milano – Via Caldera, 132, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato e composto da ingresso, due locali, cucina e bagno, con annesso un vano di solaio al piano sottotetto.

Riferimenti catastali:

Unità immobiliare ad uso abitazione, censita al foglio 329, particella 183, sub 19, piano T-4, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie 54 mq, rendita euro 320,20, salvo errori.

Confini appartamento in contorno da Nord in senso orario: (appartamento dall'atto di provenienza) *“proprietà di terzi, via caldera, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo, vano ascensore e vano scala comuni, parti comuni;”*

Coerenze in contorno da Nord in senso orario (soffitta/sottotetto dall'atto di provenienza): *“parti comuni, corridoio comune di accesso, solaio di proprietà di terzi, parti comuni;”*

Conformità catastale del bene: si rimanda alla perizia, punto 2, pagina 3 e seguenti della stessa, da cui emerge la difformità catastale e precisamente: **“(…) Rispetto alla planimetria generale dell'immobile**

sono state riscontrate difformità di distribuzione di spazi interni rispetto alla planimetria fornita dall'Agenzia delle Entrate il **16/12/2017** relativa alla situazione del **20/12/2061** per ciò che riguarda l'appartamento; Nello specifico si è rilevata l'assenza di un tavolato tra la zona "entrata/disimpegno" e la zona "soggiorno" (*denominazioni scelte ad hoc data la specifica disposizione dell'appartamento*). Per riportare la situazione allo stato preabbattimento bisognerà ricostruire i muri mancanti con un costo stimato attorno ai 600/700 € (...)"

Conformità edilizia ed urbanistica: si rimanda a pagina 7 della perizia, in cui si specifica: "(...) Dal confronto delle planimetrie allegata e presenti nel fascicolo degli Atti di Fabbrica si è potuto constatare che le planimetrie dell'immobile rilevato (*oggetto della procedura*) hanno lo stesso impianto planimetrico del progetto iniziale licenziato nel 1960 (...)". Dal punto di vista urbanistico, si rinvia a pagina 8 della perizia di stima in cui si non si rilevano irregolarità.

Stato occupativo: l'immobile, al momento della perizia, risulta occupato da soggetto diverso dal debitore, il tutto come meglio descritto e specificato nella relazione di stima, agli atti della procedura, cui si rimanda.

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, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it nonché sul quotidiano Corriere della Sera, edizione Lombardia e Leggo Milano.

Informazioni e visite: gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario, previo appuntamento al **3403930950** o inviando una mail all'indirizzo: avv.notaro@gmail.com

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

Milano, 19 aprile 2019

Avv. Daniela C. Notaro