

AVV. ROSSANA ACETI  
LARGO SETTIMIO SEVERO N. 3  
20144 - MILANO  
Tel.02/48015530 - fax 02/43317279  
avv.rossana.aceti@gmail.com

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa S. Caterbi

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1195/2018**

Promossa da

CONDOMINIO DI VIA CASTROVILLARI N. 23 - MILANO

Contro

Debitore esecutato (*indicazione omessa ex art. 174, co.9, D.Lgs. n. 196/2003*)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**ASTA DEL 22 OTTOBRE 2019 ORE 15.30**

(1° esperimento)

La sottoscritta, Avv. Rossana Aceti, con studio in Milano, largo Settimio Severo n. 3, professionista delegata alla vendita, nella procedura di cui in epigrafe,

**vista**

- l'ordinanza di delega ex art. 591bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'Arch. Giuseppe Catalano;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA CHE**

**1.** il giorno **MARTEDÌ 22 OTTOBRE 2019 ALLE ORE 15.30**, è fissata la **vendita senza incanto**, dell'immobile pignorato con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., presso il proprio studio in **Milano, largo Settimio Severo n. 3**, previa deliberazione sulle offerte.

**2.** La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.

**3.** L'immobile viene posto in vendita **al prezzo base di p 126.000,00** (euro centoventiseimila/00); **Si precisa che saranno altresì considerate valide le offerte inferiori fino ad ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato, e quindi, con offerta minima di p 94.500,00** (euro novantaquattromilacinquecento/00).

**4.** Per partecipare gli interessati (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), dovranno depositare, anche non personalmente, le offerte di acquisto, **in busta chiusa anonima**, presso lo studio del professionista delegato in **Milano, largo Settimio Severo n. 3**, nei giorni feriali, **previo appuntamento telefonico**, dal lunedì al venerdì, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste** (e dunque entro lunedì 21 ottobre 2019); 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.

La **busta chiusa** dovrà contenere: **A) la dichiarazione di offerta** e **B) la cauzione**:

**A) la dichiarazione di offerta, che è irrevocabile**, redatta su carta semplice, deve essere sottoscritta da tutti gli offerenti (con firma leggibile e per esteso), munita di marca da bollo (attualmente euro 16,00), e dovrà contenere, a pena di inefficacia:

(i) l'indicazione della procedura in oggetto (rge 1195/2018);

(ii) le complete generalità dell'offerente:

- **se persona fisica**, nome e cognome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e se coniugato regime patrimoniale), nonché la fotocopia del documento di identità, in corso di validità, dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta). Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge ed allegare suo documento di identità (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 intendono partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà esser indicata la partita iva ed all'offerta dovrà esser allegata il certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Qualora la persona fisica sia **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale carta di soggiorno o permesso di soggiorno in corso di validità;

- **per le società o persone giuridiche**, i dati identificativi della società, partita iva e codice fiscale, nonché le complete generalità del rappresentante legale della società offerente nonché fotocopia del documento di identità, con allegato certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) in corso di validità (non oltre tre mesi) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente in udienza, ovvero procura notarile sempre risultante dal certificato camerale 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 oltre ai documenti di identità (del minore e del genitore/tutore) anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica.

(iii) L'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di conoscere lo stato dei beni e di aver preso espressa visione della perizia di stima dell'esperto.

(iv) I dati identificativi del bene.

(v) 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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.

(vi) **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € 94.500,00 (offerta minima), a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio personalmente oppure **l'avvocato** in nome e per conto dell'offerente munito di **procura speciale notarile** (art. 571,1°co., c.p.c.) oppure da un **avvocato** che agisce per persona da nominare (art. 583 c.p.c.).

Nel caso di più soggetti offerenti potrà esser presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno TUTTI esser presenti per poter rilanciare alla eventuale gara in aumento.

**B) La cauzione:** gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a **Proc. Esecutiva n. 1195/2018 R.G.E.** o che deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. L'offerta di acquisto **non è efficace** se perviene oltre le ore 13.00 del giorno sopra fissato per il deposito delle buste o se inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta come sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Anche la mancata sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporta l'inammissibilità dell'offerta e dunque il rigetto della stessa.

6. Alla vendita sopra fissata (**martedì 22 ottobre 2019 ore 15.30**), presso lo studio del professionista delegato in Milano, largo Settimio Severo n. 3, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di **unica offerta**: se la medesima è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore fino ad ¼ del prezzo base il delegato provvede all'aggiudicazione all'unico offerente se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli art. 588 e 589 c.p.c., poiché in tal caso il bene staggito verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c

- in caso di **pluralità di offerte**: il professionista delegato inviterà gli offerenti presenti ad una gara sull'offerta più alta (a norma dell'art. 573 c.p.c.) con **rilancio minimo obbligatorio pari ad b 2.000,00** (secondo le direttive impartite nella delega dal Giudice dell'Esecuzione), con aggiudicazione, in mancanza di adesioni alla gara, 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, 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 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, dell'istanza di assegnazione se presente. Allorché sia trascorso 1(un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

7. L'aggiudicatario entro **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** - qualora non intenda subentrare, assumendosi i relativi obblighi, al contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese - dovrà versare direttamente al creditore fondiario Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. ex art. 41TUB, quella parte del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, accessori e spese, da quantificarsi prima della vendita con apposita nota di precisazione del credito e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. A tal fine si invita, sin da ora, l'Istituto di Credito Fondiario, a depositare, prima della vendita, sia in cancelleria sia presso lo studio del delegato, apposita nota di precisazione del credito indicando altresì le modalità di versamento con indicazione degli estremi dell'IBAN presso cui effettuare il predetto.

L'aggiudicatario dovrà poi versare, sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo entro lo stesso termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, unitamente agli oneri fiscali ed alle spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla Proc. Esecutiva n. 1195/2018 R.G.E. Le spese di trasferimento verranno quantificate all'aggiudicatario in base alla tipologia dell'acquisto.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, è posto a suo carico la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, il cui termine per il versamento è sempre di 120

giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., si rende noto che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo prezzo. Ove non venga versato l'importo complessivo la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario sarà ritenuto decaduto con relativa perdita della cauzione già versata. L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

**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).

**9.** Si precisa che l'aggiudicatario, qualora le spese condominiali arretrate non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva, sarà eventualmente obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

**10. L'immobile**, è posto 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 trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti - nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore così come di seguito individuato:

nel Comune di **Milano, via Castrovillari n. 23** (già via Valle Antrona n.8)

**appartamento** posto al piano ottavo, composto da soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, con annessa cantina al piano cantinato (consistenza catastale totale 72mq. circa) censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 414, mappale 111, subalterno 55, via Valle Antrona n. 8, p. 8-S1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, rendita catastale p 511,29.

Confini:

- cortile comune per due lati, passaggio comune, proprietà di terzi (l'appartamento);
- altra cantina, altra cantina, passaggio comune, altra cantina (la cantina).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

**Stato occupativo:** occupato dal debitore esecutato e pertanto libero per la procedura esecutiva.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia/urbanistica/catastale del bene**, si evince a pag. 3 e ss. della relazione di stima redatta dall'Arch. Giuseppe Catalano, da intendersi qui integralmente richiamata e ritrascritta, che, in merito alla conformità catastale *non si segnalano irregolarità in merito alla planimetria catastale*.

#### **07. Pratiche edilizie**

*Immobile edificato ante 1967. Edificato 11-10-1963, N 1500 del 30/06/65 (Atti. N229691/25514/63 ó 147946/3321/74, rilasciato alla Soc. Edil Moderna Baggio II*

*Successive modifiche:*

*Licenza di Abitabilità: si presente, a decorrere dal giorno 21/11/1996*

#### **7.1 conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A/3]**

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità*

*Note sulla conformità edilizia: - Conforme.*

Sempre dalla perizia allegata agli atti si evince che, ai sensi del D.Lgs 192/05, della Legge regionale n.24/2006 come modificata dalla Legge Regionale n. 10/2009, l'edificio in cui si trova l'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica G ó Eph 188,78 Kwh/m2a) registrato dal tecnico certificatore in data 04/10/2011.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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, comma sesto, L. 47/1985, e successive modificazioni ed integrazioni). Si precisa che 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 ó 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 ó 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.

**11.** 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 saranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni ex art. 570 c.p.c. telefonando altresì al n. 02.48015530 o inviando un fax al n. 02.43317279 o scrivendo all'indirizzo di posta elettronica: [avv.rossana.aceti@gmail.com](mailto:avv.rossana.aceti@gmail.com)

#### **Custode Giudiziario**

**Informazioni** in relazione alle visite dovranno esser richieste al **Custode Giudiziario**: Avv. Rossana Aceti, con studio in Milano, largo Settimio Severo n. 3 telefono n. 02.48015530 - e.mail: [avv.rossana.aceti@gmail.com](mailto:avv.rossana.aceti@gmail.com)

**Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Giuseppe Catalano, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) dei quali l'offerente si dichiara edotto ed accetta incondizionatamente con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta. Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite tramite consultazione dei quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano nonché dei seguenti siti internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) (siti ove reperire anche la perizia di stima).

Milano lì, 19 giugno 2019

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rossana Aceti