

TRIBUNALE DI MILANO

G.E. Dr. Simonetta SCIRPO

Professionista delegato e Custode Avv. Giorgio Angelo Maria SESTINI

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 1722/2018** promossa da:

- Condominio Bettolino Nuovo 2 (C.F. 93528620151), con sede in Pogliano Milanese (MI), Via Lainate n. 4/a-b, elettivamente domiciliato in Rho (MI), Via Cardinal Ferrari n. 109, presso lo studio dell'Avv. Umberto Fusetti, PEC umberto.fusetti@milano.pecavvocati.it;

contro

- Debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 co. 9);

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Giorgio Angelo Maria Sestini, con studio in Milano Piazzetta Guastalla n. 11 (tel. e fax 02/54102399 r.a., mail giorgio.sestini@studiosestini.net, PEC giorgio.sestini@milano.pecavvocati.it), delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

visti

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 26.6.2019;

- la perizia dell'Arch. Paolo Delfino in data 21.5.2019;

- gli articoli 591 *bis*, 570 e 576 c.p.c. e l'art. 41 del D.Lgs 1.9.1993 n. 385;

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 **21 gennaio 2020**, alle ore **15:00**, presso il suo studio in **Milano, Piazzetta Guastalla n. 11**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

* * * * *

MODALITÀ DELLA VENDITA

1) la vendita avrà luogo in unico lotto;

2) il prezzo base è di Euro **92.500,00** (euro novantaduemilacinquecento/00);

3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **previo appuntamento telefonico**, in **busta chiusa** priva di qualsiasi segno di riconoscimento, presso lo studio dell'Avv. Giorgio Angelo Maria Sestini in Milano, Piazzetta Guastalla n. 11, **entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara**; 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 dovrà contenere:

- la dichiarazione di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso), con l'indicazione del prezzo che si intende offrire (che, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base);

- marca da bollo da euro 16,00;

- il numero della procedura esecutiva (RGE 1722/2018);

- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);

- 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, e del tesserino del codice fiscale. 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 del coniuge 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 in corso di validità della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per le **persone giuridiche**: oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovranno essere indicati i dati identificativi della persona giuridica (compresa partita iva e/o codice fiscale) e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato in corso di validità del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero procura notarile 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;
- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato** (non facente parte dell'Unione Europea): certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto; in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita copia autentica della relativa procura speciale notarile; alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- la dichiarazione della propria residenza, con elezione di 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;
- **assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 1722/2018 RGE", portante cauzione non inferiore ad un decimo della somma offerta.**

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad Euro **69.375,00**.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. o se l'assegno non è circolare od è erroneamente intestato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

4) il giorno 21 gennaio 2020, alle ore 15.00, è fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti ex artt. 571 e segg. c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. ed in particolare:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo

superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;

- laddove vi siano più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara, partendo dal prezzo più alto tra quelli offerti e con un aumento minimo di rilancio di Euro 1.500,00; allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. L'immobile è aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120 dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura:**

- il residuo prezzo;

- l'importo delle spese necessarie per il trasferimento;

- la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge ex D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora uno dei creditori abbia azionato un credito di natura fondiaria, e sia stata richiesta entro il termine indicato dal G.E. l'applicazione dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato. L'aggiudicatario dovrà versare altresì, entro lo stesso termine, l'eventuale residuo prezzo al professionista delegato.

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, 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) L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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, anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

8) il Consulente Tecnico Arch. Paolo Delfino ha rilevato che *“l'immobile risulta privo di occupanti. Si segnala la presenza di arredi ed oggetti di proprietà degli esecutati”*. L'immobile, pertanto, è da considerarsi libero ai fini della presente esecuzione.

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”*.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Pogliano Milanese (MI), Via Lainate n. 4**, appartamento posto al piano primo con annessa cantina ed autorimessa.

Riferimenti catastali:

dell'appartamento con cantina: catasto dei Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese (MI), foglio 1 (uno), particella 1100 (millecento), subalterno 8 (otto), piano 1°-S1, scala C, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 67 mq., totale escluse aree scoperte 63 mq., rendita catastale euro 400,25;

dell'autorimessa: catasto dei Fabbricati del Comune di Pogliano Milanese (MI), foglio 1 (uno), particella 1100 (millecento), subalterno 50 (cinquanta), piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., superficie catastale 15 mq., rendita catastale euro 28,87.

Confini (da nord in senso orario):

dell'appartamento: prospetto su area di manovra comune al subalterno 1 per due lati, vano scala ed ascensore comuni al subalterno 2, appartamento al subalterno 7;

della cantina: disimpegno comune al subalterno 2 per due lati, cantine ai subalterni 3 e 13;

dell'autorimessa: disimpegno comune al subalterno 2, area di manovra al subalterno 1, box al subalterno 49, disimpegno comune al subalterno 2.

Conformità edilizia – catastale e urbanistica del bene: *“Difformità riscontrate: non si segnalano difformità”* (pag. 8 perizia);

Attestazione Prestazione Energetica: *“non presente”* (pag. 6 perizia).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: *“no”* (pag. 6 perizia).

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Giorgio Angelo Maria Sestini, Piazzetta Guastalla n. 11, 20122 Milano, tel. e fax 02/54102399 r.a. – giorgio.sestini@studiosestini.net.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet www.pvp.giustizia.it.

Milano, 25 ottobre 2019

Avv. Giorgio Angelo Maria SESTINI