



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G. ES. DR TRENTINI
R.G.E. 1341/2016

AVVISO DI VENDITA
ALL'ASTA SENZA INCANTO DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI

"IN MILANO VIA MEINA (MELCHIORRE GIOIA) 6
APPARTAMENTO TRILOCALE MQ 95 AL PIANO RIALZATO E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO"

LOTTO UNICO

NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: intera piena proprietà di 1/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'APPARTAMENTO: Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 708; Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale e totale escluse aree scoperte 93 mq., Rendita € 684,31

Coerenze: cortile comune (lato Via Meina), guardiola portineria, pianerottolo d'ingresso, locale portineria, cortile comune (retro), stabile di Via Meina n. 4 (mapp. 202).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA CANTINA: Foglio n. 196, Mappale n. 200, Subalterno n. 35; Piano S1, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 2 mq., Superficie Catastale 3 mq., Rendita € 5,06

Coerenze: altro vano di cantina, corridoio comune di accesso, altro vano di cantina, vano scala.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA: atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Averoldi, Notaio in Monza, Repertorio n. 86509 Raccolta n. 21026 del 14.09.2001, registrato a Monza il 28.09.2001 al n. 5096 Serie 2V e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano I il 19.09.2001 al Reg. Gen. n. 58875 e Reg. Part. n. 41013

MENZIONI URBANISTICHE: le opere di costruzione della porzione di immobile in contratto, nonché le opere di costruzione della casa di cui la stessa fa parte, risalgono anteriormente al 1° settembre 1967

CONFORMITA': si segnala variazione destinazione d'uso (prima era A/10); la pratica edilizia risulta irreperibile

STATO OCCUPATIVO APPARTAMENTO: occupato con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 30/06/2023; canone di locazione annuo € 7.800,00;

STATO OCCUPATIVO CANTINA: libero per la procedura, di fatto occupato (*sine titulo*) da terzi;

SPESE CONDOMINIALI ORDinarie ANNUE: € 3.396,85

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE PRO-TEMPORE: Dott. Andrea Bonicalzi c/o BSGM re S.a.s. - Via Oldofredi n. 41 Milano - Tel. 02 97382503 - Fax 02 67380191 - e-mail: studio@bsgm.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e di cui sarà ordinata la restrizione a cura e spese della procedura

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Luca Salati

PRENOTAZIONE VISITA: tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione (ricercabile valorizzando i campi numero e anno procedura), raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Non saranno accettate richieste telefoniche o a mezzo email

Il delegato alla vendita Avv. Luca Salati, con studio in Milano, Viale Premuda 23

- visto l'ordinanza di vendita e la delega in essa contenuta;

- vista la perizia depositata in atti;

- visti gli artt. 591bis e 570 cpc;

PREMESSO

- che, ai sensi dell'art. 591bis II co. 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.;

- che è necessaria l'adozione di PROTOCOLLI ANTI-CONTAGIO DA VIRUS SARS-COV-2 sia per la presentazione dell'offerta che per la partecipazione all'asta in forza dei quali:

A) IL DEPOSITO DELL'OFFERTA DOVRA' AVVENIRE PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO CON LO STUDIO DEL PROF. DELEGATO ONDE EVITARE LA PRESENZA CONTEMPORANEA DI PIU' PERSONE PRESSO LO STUDIO DEL PROF. DELEGATO;

B) LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA è CONSENTITA ESCLUSIVAMENTE ALL'OFFERENTE (EVENTUALI FAMILIARI E ACCOMPAGNATORI A QUALSIASI TITOLO (CONSULENTI COMPRESI) NON POTRANNO STAZIONARE NELLO STUDIO DEL PROF. DELEGATO);

C) COLORO I QUALI SI RECHERANNO PRESSO LO STUDIO DEL PROF. DELEGATO PER IL DEPOSITO DELLA BUSTA CHE PER L'ASTA (V. PUNTO B) DOVRANNO INDOSSARE MASCHERINA CHIRURGICA OPPURE MASCHERA PROTETTIVA FFP2-FFP3 SENZA VALVOLA RESPIRATORIA OPPURE MASCHERA PROTETTIVA FFP2-FFP3 CON VALVOLA RESPIRATORIA E SOVRAPPOSTA MASCHERINA CHIRURGICA, GUANTI MONOUSO, CALZARI MONOUSO MAI PRIMA UTILIZZATI ALTROVE: NON SARA' CONSENTITO L'INGRESSO ALLE PERSONE PRIVE DI TALI DISPOSITIVI;

D) NON POTRANNO FARE ACCESSO NELLO STUDIO DEL PROF. DELEGATO SIA PER IL DEPOSITO DELL'OFFERTA CHE PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA COLORO I QUALI DOVESSERO RISULTARE CON UNA TEMPERATURA CORPOREA SUPERIORE A 37,5°

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili sopra descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) **La vendita avrà luogo il giorno 30 OTTOBRE 2020 ORE 17:30 presso lo studio del delegato in Milano Viale Premuda 23, con riserva di modificare detto luogo per la necessità di rispettare le prescrizioni in tema di distanziamento sociale;**

2) **PREZZO BASE EURO 145.000,00# - OFFERTA MINIMA EURO 109.000,00#;**

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano Viale Premuda 23 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.

4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00 o diverso importo in vigore al momento dell'offerta) di offerta irrevocabile, firmata dall'offerente (con firma leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile (che potrà essere scaricata da internet al seguente indirizzo <https://www.tribunale.milano.it/files/esecuzioni/offertaAcquistoSENZAINCANTO.pdf>) a sua volta 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 codice fiscale e 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 personalmente all'asta. 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 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 dell'impresa offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano 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;
 - trattandosi di 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;
 - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile 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 sopra indicato 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 bancario italiano non trasferibile intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE N. 1341/2016"**;
- 5) Nella data sopra indicata presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Premuda 23 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, 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.
- La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio, in base al prezzo più alto offerto, è indicato nell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione pubblicata sui noti siti relativi alle aste del Tribunale di Milano; 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 sopra indicate;
- 6) **Entro e non oltre il termine di giorni 120 dal giorno dell'asta** sopra indicata, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento di quanto segue:
- **il saldo del prezzo di acquisto** (parte del saldo prezzo dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);
 - **la quota a suo carico (pari al 50%) del compenso professionale e spese vive relativi alla fase di trasferimento** della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (pari a circa € 750,00 lordi per vendite sino a € 100.000,00 - € 1.200,00 lordi per vendite da 100.001,00 a € 500.000,00 ed € 1.500,00 lordi per vendite oltre € 500.001,00 salvo diversa liquidazione del Giudice);
 - **le spese di trasferimento dell'immobile aggiudicato** per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro) pari al 2% (prima casa, ricorrendone i presupposti) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o del cd "prezzo valore" (rendita catastale rivalutata) e quelle di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali) pari a € 100,00, sulla scorta delle dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario dovrà far avere al delegato in duplice copia al più tardi in occasione del saldo prezzo, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si precisa al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento una volta pubblicato; si avvisa che in mancanza di consegna delle apposite dichiarazioni fiscali le spese di trasferimento saranno calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione quanto alla imposta di registro oltre euro 100,00 per le imposte ipotecaria e catastale. Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto IVA, a discrezione di quest'ultimo, potrà essere applicata l'IVA fino all'aliquota del 22%. E' onere dell'offerente informarsi prima del deposito dell'offerta, circa il regime fiscale impositivo che sarà applicato alla vendita all'asta dei beni pignorati indicati nel presente avviso di vendita. Il conteggio delle somme dovute a titolo di imposte di trasferimento è soggetto alla definitiva liquidazione da parte dell'Ag. delle Entrate e solo tale liquidazione è da ritenersi vincolante con la conseguenza che un eventuale richiesta da parte del delegato inferiore a quella successivamente determinata dall'Ag. delle entrate non potrà essere invocata dall'aggiudicatario per esimersi dal versamento della differenza dovuta.
- 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 (con indicazione dell'iban e della causale), 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 per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell'atto di mutuo.
- 7) 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, apparenti e non apparenti. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni ai sensi del Codice Civile e dell'eventuale regolamento condominiale allorché l'immobile oggetto di trasferimento si trovi in un condominio. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, fatta salva l'espressa previsione di maggior oneri contenuta nel regolamento condominiale, che se non acquisito dal perito dovrà essere richiesto direttamente all'amministratore di condominio, si applica l'art. 63 IV comma, disp. att. c.c. ai sensi del quale: *"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"*.
- 8) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.
- 9) Si avverte che l'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è irrevocabile per 120 giorni e pertanto in caso di sospensione o rinvio dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà trattenuta per 120 giorni e le buste saranno aperte esclusivamente per consentire al delegato di ricevere dai singoli offerenti l'elezione di domicilio per le comunicazioni inerenti l'eventuale prosieguo della vendita.

- 10) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
- 11) Per informazioni chiamare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725 o scrivere all'indirizzo di posta elettronica astalex@outlook.it. Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, alla perizia di stima e ai suoi allegati. Il presente avviso di vendita, la ordinanza di delega, la perizia, le foto e la planimetria saranno pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet e nei termini indicati nell'ordinanza di vendita. Eventuali documenti indicati come allegati alla perizia, ma non pubblicati, potranno essere richiesti al Delegato.
- 12) Il deposito del presente atto nel fascicolo telematico della procedura sopra emarginata, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non avesse eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 II co. cpc.

Milano, 10/01/2020

Il delegato alla vendita
Avv. Luca Salati