

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. N. 727/2019 G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

AVVISO DI VENDITA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

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

La sottoscritta Avv. Maria Paola Bruni, con studio in Milano Viale Regina Margherita 4, quale custode e Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione del tribunale di Milano, Dott.ssa Vaghi nella procedura esecutiva immobiliare n. **727/2019**, promossa da *omissis* - contro - *omissis*

VISTI

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione del 25 febbraio 2020 con il quale lo stesso ha disposto la vendita del bene immobiliare pignorato e delegato alla sottoscritta professionista le operazioni di vendita dello stesso;
- la perizia redatta dall'Arch. Fabio Colmano e depositata in data 25 gennaio 2020;
- il D.L. 83/2015 convertito con legge 132/2015;
- gli artt. 591 bis, 570 e 576 c.p.c. e l'art. 41 D.lgs. 1/09/1993 n. 385;

AVVISA

che il giorno **17 dicembre 2020** alle ore **15,00**, presso il proprio studio in **Milano via Besana 2**, si svolgerà la **vendita senza incanto**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro

che formulano l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO (Appartamento e cantina + box)

CORPO A - Appartamento e cantina

In Comune di Ossona (MI) Via A. Volta, 4, appartamento posto al piano terreno/rialzato della scala "B", composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e servizi, con annesso balcone.

E' corredata in proprietà esclusiva locale cantina al piano seminterrato.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Ossona come segue:

Fg. 5, part 123, Sub. 702, Cat A/4; Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup Cat. Totale Mq 79, totale escluse aree scoperte mq 77, R.C. 174,30=, Piano T-S1, Ossona (MI), Via Volta n. 4.

Coerenze da nord in senso orario:

dell'appartamento: altar U.I. spazio comune (part. 123), vano scala comune, altra U.I., spazio comune (part. 123).

della cantina: altra U.I., corridoio comune, altra U.I., spazio comune (part. 123).

CORPO B - Autorimessa

In Comune di Ossona (MI) Via A. Volta, 4, autorimessa privata al piano terreno (primo fuori terra) costituita da un locale, con antistanti spazi di manovra.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Ossona come segue:

Fg. 5 part. 341 sub 705 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq, Sup. Cat. Totale: 11 mq, Rendita € 19,11= Paino T. Indirizzi V. Alessandro Volta n. 4, Ossona.

Coerenze da nord in senso orario:

Del box: altra U.I., spazio di manovra (particella 123), altra U.I., altra U.I. su altra particella.

Conformità edilizia:

"APPARTAMENTO – fg. 5, part. 123, sub 702: NON CONFORME

Il PE, ai fini della verifica della conformità edilizia, vista l'irreperibilità dei fascicoli edilizi, terrà conto delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti dal 06/03/1996.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti. Tali difformità consistono in:

- Demolizione della parete divisoria tra disimpegno d'ingresso ed ex disimpegno zona notte; a formazione di un unico ampio disimpegno d'ingresso*
- Demolizione e ricostruzione della parete tra il servizio igienico e il disimpegno notte per ottenere un locale igienico più ampio.*
- Modifica dell'accesso alla camera per effetto dell'ampliamento del locale igienico.*

AUTORIMESSA – fg. 5, part. 341, sub 705: CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE, NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la pratica edilizia visionata.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ EDILIZIA dell'unità immobiliare - APPARTAMENTO fg. 5, part. 123, sub 702 - oggetto di stima e indica al punto 6.4. le spese, di cui si terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione edilizia.

Conformità catastale:

“APPARTAMENTO – fg. 5, part. 123, sub 702: NON CONFORME

Planimetria catastale presentata in data 06/03/1996 (allegato 8.A)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Demolizione della parete divisoria tra disimpegno d'ingresso ed ex disimpegno zona notte; a formazione di un unico ampio disimpegno d'ingresso*
- Demolizione e ricostruzione della parete tra il servizio igienico e il disimpegno notte per ottenere un locale igienico più ampio.*
- Modifica dell'accesso alla camera per effetto dell'ampliamento del locale igienico.*

AUTORIMESSA – fg. 5, part. 341, sub 705: CONFORME

Planimetria catastale presentata in data 06/03/1996 (allegato 8.B).

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto PE, NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la NON CONFORMITÀ CATASTALE

delle unità immobiliare – APPARTAMENTO fg. 5, part. 123, sub 702 - oggetto di stima e indica al successivo punto 6.4. le spese, di cui terrà conto nella stima finale, per la regolarizzazione catastale”.

Spese di gestione condominiale:

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 21/10/2019 le seguenti informazioni:

Spese condominiali scadute ed insolute (gestione ordinaria):

- Spese insolute gestione anno precedente (dal 01/12/17 al 30/11/18): € 430,08

- Spese insolute gestione anno in corso (dal 01/12/2018 al 30/11/19): € 511,72

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: € 470,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria:

per video ispezioni di n° 4 canne fumarie:

Delibera assembleare del 10/12/2018 (data anteriore al pignoramento) € 207,30

Millesimi di proprietà:

appartamento 96,42/1000

L'amministratore condominiale comunicava quanto segue: “al momento del passaggio di consegna (2014) non mi è mai stato consegnato nessun regolamento condominiale e nessun documento tabelle millesimali. I millesimi che utilizziamo li abbiamo recuperati dai precedenti rendiconti condominiali e sono calcolati tutti sugli appartamenti.”

Disponibilità del bene: L'immobile è libero da persone.

Si fa espresso richiamo a quanto descritto e valutato nell'elaborato tecnico dell'Arch. Fabio Colmano, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

prezzo base € 79.150,00= (euro settantanovemilacentocinquanta/00);

offerta minima € 59.362,50= (euro cinquantanovetrecentosessantadue/50) pari al 75% del valore dell'immobile;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00= (euro milletrecento/00) (Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

Referente della procedura: Avv. Maria Paola Bruni

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Colmano, da 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 all'art. 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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).

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 unico 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 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre 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.

6) Entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto cartacee; qualora il termine cada in un giorno festivo, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

7) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità.

L'offerta dovrà essere depositata entro il termine sopra indicato presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

La busta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto in bollo (da euro 16,00), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. esecutiva n. 727/2019 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- 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 o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

- 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;

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.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura indicata.

8) All'udienza fissata per la vendita senza incanto, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc.

In caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara, cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà a 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, con le seguenti precisazioni:

Il momento del deposito dell'offerta è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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 dell'art. 588 c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate in Euro 1.300,00 (immobile con prezzo base da Euro 52.000,01 ad euro 80.000,00).

Allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

9) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato 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.

10) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato;

11) Per partecipare alla gara, a causa dell'emergenza sanitaria, è necessario:

- utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca;
- munirsi di igienizzante per le mani;
- presentarsi senza accompagnatori.

12) 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 (nonché referente della procedura).

* * * * *

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: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione sui quotidiani Corriere della Sera Edizione Lombardia e su Leggo Milano di annuncio contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.it;
- affissione di cartello Vendesi, con indicazione la sola descrizione dell'immobile e 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;

* * * * *

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il **Custode Giudiziario, Avv. Maria Paola Bruni**, con studio in Milano Via Besana 2 (Email: avv.mpbruni@gmail.com, Tel.: 392/1945471).

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 23 settembre 2020

Il Professionista Delegato

(Avv. Maria Paola Bruni)