

Avv. Roberta Levi
Via Senato n. 35, 20121 Milano
tel. 342 0699866
avv.robortalevi@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 586/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Roberta Levi, con studio in Milano, Via Senato n. 35, avv.robortalevi@gmail.com, roberta.levi@milano.pecavvocati.it, tel. 342 0699866, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché custode giudiziario del compendio pignorato

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Puricelli, del 28/01/2020

AVVISA

che il giorno **18 dicembre 2020 alle ore 12:30** presso il suo studio in Milano, Via Senato n. 35, è fissata la vendita senza incanto del seguente **LOTTO UNICO: in Comune di Rho (MI), Via Capuana n. 21: piena proprietà di appartamento al piano rialzato composto da unico locale con angolo cottura, zona soggiorno e zona letto, antibagno e bagno, oltre cantina di pertinenza e box al primo piano interrato.**

Riferimenti catastali:

appartamento e cantina: foglio 5, mappale 124, subalterno 35, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, piano T-S1, scala 3, rendita catastale € 294,38;

box: foglio 5, mappale 124, subalterno 105, categoria C/6, classe 7, consistenza 12 mq, piano S1, rendita catastale € 74,37.

Coerenze:

- dell'appartamento, da nord in senso orario: altro appartamento proprietà di terzi, corridoio comune di ingresso e blocco ascensori; blocco ascensori e corridoio comune di ingresso; passaggio pedonale esterno; altro appartamento proprietà di terzi.

- della cantina: ente comune; ente comune; corridoio comune alle cantine; altra cantina proprietà di terzi al sub 36. La cantina è identificata con la sigla B04 sulla porta in ferro di accesso.

- del box: altro box proprietà di terzi al sub 104; ente comune; altro box proprietà di terzi al sub 106; corsello comune ai box. Sulla bascula in ferro il box oggetto di pignoramento è identificato con la sigla R61.

Attestato di prestazione energetica: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Marco Bonetti.

E' in corso la procedura di liberazione dell'immobile, a seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione in data 28/01/2020. Per informazioni aggiornate sullo stato occupativo contattare il Professionista delegato

Avv. Roberta Levi
Via Senato n. 35, 20121 Milano
tel. 342 0699866
avv.robortalevi@gmail.com

alla vendita, nonché Custode giudiziario.

Le richieste di visita dovranno essere inoltrate tramite la funzione “prenota visita immobile” del Portale delle Vendite Pubbliche sul sito www.pvp.giustizia.it.

Prezzo base ribassato del Lotto: € 56.000,00 (cinquantaseimila/00).

Offerta minima per la partecipazione all’asta: € 42.000,00 (quarantaduemila/00).

Offerte minime in aumento: € 1.300,00 (milletrecento/00).

AVVISA ALTRESI’

che la vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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.

B) 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.

C) Chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta con le modalità indicate di seguito.

D) **Entro le ore 13:00 del giorno 17 dicembre 2020 dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità cartacea.** Dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via

Senato n. 35 una busta bianca, chiusa ed anonima contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile per almeno 120 giorni, con marca da bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Milano R.G.E. 586/2019", 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.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo indicato come prezzo base;
- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto 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.

L'offerente dovrà dichiarare 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.

E' ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

E) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

F) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 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 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.;

2) in caso di pluralità di offerte: alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, comparando personalmente avanti al professionista delegato alla vendita.

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 l'offerta, con la seguente precisazione: il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

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 degli artt. 588 e ss. 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 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

G) Entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare 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 a suo carico; in particolare: qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad € 100.000,00: € 500,00, oltre 10% spese generali, e così € 550,00 oltre accessori; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad € 100.000,00 e pari o inferiore ad € 500.000,00: € 750,00, oltre 10% spese generali, e così € 825,00,00 oltre accessori.

Gli importi di cui sopra saranno comunicati dal Professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo 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.

Per le eventuali 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".

H) 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 effettuate dal

Avv. Roberta Levi
Via Senato n. 35, 20121 Milano
tel. 342 0699866
avv.robortalevi@gmail.com

Professionista delegato presso il proprio studio e 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. Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione di un annuncio su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano con rinvio per ulteriori informazioni all'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it, www.legalmente.net;
- affissione di un cartello VENDESI presso l'immobile;
- invio di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto.

Per ulteriori informazioni contattare il Professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo avv.robortalevi@gmail.com.

Milano, lì 8/10/2020

Avv. Roberta Levi