

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. dott.ssa **Simona Caterbi**  
Professionista Delegato dott. **Simone Allodi**

Procedura R.G.E. n. 713/2019 + 1061/2019

**I° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO del 19.5.2021 ore 15.00**

**promosso da:**

Fimben S.r.l.

**Il professionista delegato dott. SIMONE ALLODI, con studio in Milano (20122), Corso di Porta Vittoria n. 28, tel. 02.89402211, e-mail [simone.allodi@odcecmilano.it](mailto:simone.allodi@odcecmilano.it) ;**

- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;
- visto il d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa SIMONA CATERBI in data 26.11.2019;
- ricevuto il fondo spese da parte del creditore precedente;
- viste le Circolari di Sezione recanti le Linee Guida da seguire per la gestione delle attività di Delega e di Custodia in concomitanza con l'emergenza sanitaria attualmente in corso;

**AVVISA**

che viene disposta, secondo indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la **vendita del bene immobile pignorato al prezzo base di Euro 187.000,00** (centoottantasettemila/00) con **offerta minima** pari ad **Euro 140.250,00** (centoquarantamiladuecentocinquanta/00).

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Lotto unico: fabbricato urbano ad uso residenziale sito in Milano (MI), via Antonio Grossich n. 31, piano primo. L'immobile è distinto catastalmente al N.C.E.U. della Provincia di Milano come appartamento al piano primo, composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, soggiorno con balcone, camera da letto con balcone. Al piano interrato è ubicata una cantina di pertinenza. L'altezza interna è pari a m. 3,00 c.a., mentre la superficie commerciale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è pari a MQ 69, dei quali MQ 0,9 adibiti a balcone e MQ 2,7 adibiti a cantina (appartamento al 100%, cantina e balconi al 25%), con la comproprietà di millesimi 64,49 delle parti comuni del fabbricato.

Diritti di proprietà dell'appartamento: 1/1 – piena proprietà.

Coerenze:

- Appartamento al piano primo: partendo da nord e proseguendo in senso orario: mappale n. 366, via Grossich e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e parti comuni, cortile comune;
- Cantina al piano interrato: partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità immobiliare, via Grossich, altra unità immobiliare, corridoio comune di accesso.

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al foglio n. 278, particella n. 370, subalterno n. 4, zona censuaria 2, classe 2, categoria A/3, rendita catastale Euro 343,44, vani n. 3,5, piano 1, il tutto come pervenuto al debitore esecutato con scrittura privata del 2.3.1998 a cura del notaio dott. Ulderico Brambilla, rep. n. 83089, registrato UR di Milano al n. 4861 in data 12.3.1998 e trascritto presso i Registri Immobiliari di Milano 1 in data 26.3.1998 ai nn. 11570 R.G./8069 R.P.

L'immobile risulta attualmente libero.

**In ragione dell'attuale situazione di emergenza sanitaria le visite di persona sono sospese. Si invita a prendere visione del Video Tour effettuato direttamente dal Custode Giudiziario in data recente.**

Dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e precisamente dalla relazione peritale di stima sull'immobile si evidenzia che esistono alcune difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria e nella scheda catastale. A differenza di quanto rappresentato nella planimetria, infatti, vi è una diversa distribuzione degli spazi interni; la parete di accesso alla camera da letto non è ortogonale ma obliqua e sulla planimetria catastale non è rappresentata la cantina.

Le irregolarità sopra riportate, dovranno essere sanate a carico dell'aggiudicatario attraverso la presentazione di una nuova pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e per migliore identificazione, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria. La spesa relativa alla pratica catastale è stata stimata dall'esperto in € 500,00, mentre la spesa relativa alla pratica edilizia è stata stimata in € 2.500,00 (€ 1.500,00 per la pratica edilizia, € 1.000,00 per oblazione).

Dal punto di vista urbanistico, l'appartamento e la cantina risultano conformi.

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 come anche sopra riportato.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 co. 5 DPR 380/2001 e 40 co. 6 L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala che l'immobile pignorato è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui alla Legge Regionale n. 10/91 ed è altresì sprovvisto della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22.1.2008 n. 37.

Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: "[II]. 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".

È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sui **siti internet** <https://pvp.giustizia.it/pvp>, [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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.

Si precisa che 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 esecutiva).

**Sono a carico dell'aggiudicatario 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.**

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, il quale all'uopo:

## FISSA

la vendita il giorno **mercoledì 19 maggio 2021 ore 15.00** con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Si precisa sin d'ora che, a seconda della situazione epidemiologica contingente, si seguiranno le indicazioni contenute nelle Circolari emesse dal Tribunale di Milano al momento vigenti con possibilità di revocare la suddetta data in caso di situazioni sanitarie di particolare gravità.

#### STABILISCE

- che l'esame delle offerte o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo **presso lo studio del delegato dott. Simone Allodi in Milano Corso di Porta Vittoria n. 28. Ove il numero delle offerte presentate fosse elevato**, al fine di garantire il corretto distanziamento sociale e il rispetto delle misure di sicurezza sanitaria, **la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo**. Lo stesso sarà reso noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della riunione medesima), mediante comunicazione a tutti gli offerenti e pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche. **Per tale ragione, al momento della consegna della busta è obbligatorio lasciare un recapito telefonico e un indirizzo e-mail per le comunicazioni urgenti che dovranno essere debitamente monitorate il giorno prima della gara a cura dell'offerente;**

- che il **prezzo base della vendita senza incanto** è fissato in **Euro 187.000,00** (centoottantasettemila/00);

- che verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato e così pari ad **Euro 140.250,00** (centoquarantamila duecentocinquanta/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c. e che in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572 co. 3 c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.000,00 (tremila/00)**;

#### DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI VENDITA

##### 1) VENDITA SENZA INCANTO

**1.1) Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà depositare **previo opportuno appuntamento telefonico**, entro le ore **13.00 del giorno martedì 18 maggio 2021, nello studio del professionista delegato, sito in Milano (20122) Corso di Porta Vittoria n. 28**, offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

**a) Offerta d'acquisto in bollo** da € 16,00, **irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni** con indicate: in caso di offerta presentata da persona fisica: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (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 c.c.). **Si specifica che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (si precisa certificato Camerale **e non visura Camerale**) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c., la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

**b) l'importo a titolo di cauzione complessivamente pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile con indicazione del numero di R.G.E. 713/2019 e intestato a "Proc. Esec. Imm.re n. 713/2019 Trib. di Milano". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

**c) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

**1.2) le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti e nel caso siano più di una si procederà lo stesso giorno alla gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c. col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci

minimi in aumento nella misura sopra indicata. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

**1.3)** in caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite;

**1.4)** l'offerta non è efficace:

**a)** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. come sopra fissato;

**b)** se presentata oltre il termine stabilito;

**c)** se l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto e con le modalità stabilite, da inserire nella stessa busta chiusa;

**1.5)** il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

**a)** qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato (**Euro 187.000,00**) si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

**b)** qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (**Euro 140.250,00**), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

**c)** qualora siano presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente che per primo avrà depositato la busta.

**1.6.)** Con riferimento all'emergenza sanitaria Covid-19, si precisa che l'accesso allo Studio per il deposito delle offerte e per l'esperimento di vendita potrà avvenire solo nel rigoroso rispetto delle prescrizioni delle competenti autorità. Fatte salve eventuali ulteriori misure che si rendessero necessarie per il contenimento dell'epidemia da Covid-19, **non saranno ammessi all'aula ove si terrà la vendita gli accompagnatori dell'offerente, i partecipanti sprovvisti di mascherine a copertura di naso e bocca e di gel igienizzante da utilizzare prima ed al termine dell'udienza e comunque qualsiasi soggetto che non mantenga la distanza personale di almeno un metro.**

## **2) CONDIZIONI DI VENDITA**

**a)** Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato, allegando alla dichiarazione di offerta o all'istanza di partecipazione la procura.

Possono essere presentate offerte per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato;

**b)** l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Milano ex art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria;

**c)** entro il termine di **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, in parte direttamente sul conto corrente del creditore fondiario ed in parte sul conto corrente intestato alla **"Proc. Esec. Imm.re n. 713/2019 Trib. di Milano"** Le somme da versare e le relative modalità di corresponsione verranno rese note dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione;

**d)** entro il termine di **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo di **fondo spese di trasferimento** (quali oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura e altre spese previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, **in ragione del 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione o - se minore - del valore catastale dell'immobile**, salvo scelta di agevolazioni fiscali per cui verrà comunicata una differente percentuale;

**e)** l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

**f)** in caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine indicato al punto c) che precede, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il professionista delegato;

**g)** i partecipanti hanno possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Gli interessati possono contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse. Il recapito telefonico e l'elenco delle banche aderenti alla convenzione con il Tribunale sono consultabili presso il sito internet dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) [www.abi.it](http://www.abi.it).

### **3) PUBBLICITÀ**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, l'annuncio verrà pubblicato con le seguenti modalità:

- a)** Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>;
- b)** Pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche;
- c)** Pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- d)** Affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- e)** Invio, da parte del delegato, di una 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.

**3.1)** Tanto l'inserzione sul sito internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

**3.2)** La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio (esperto nominato dal Giudice), dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

**3.3)** Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode giudiziario dott. Simone Allodi nominato per la presente procedura del bene immobile oggetto di vendita ai seguenti numeri tel. 02.89402211, e-mail [simone.allodi@odcec milano.it](mailto:simone.allodi@odcec milano.it).

Milano, lì 16.3.2021

Il professionista delegato

dott. Simone Allodi

