

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura di espropriazione immobiliare n. 394/2019 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione dott. Giacomo Puricelli

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avvocato delegato Adriana Trapa, con studio in Milano, Via A. Paoli 2, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Giacomo Puricelli del 12 febbraio 2020;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- vista il provvedimento del 28 luglio 2020;
- vista la revoca dell'asta senza incanto prevista per il 16 marzo 2020;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile, in unico lotto:

in Comune di Milano, via Mar Nero n. 3, diritto di piena proprietà:

- **Appartamento** posto al piano terra, composto da due locali, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **418** (quattrocentodiciotto), particella **57** (cinquantasette), subalterno **825** (ottocentoventicinque), via Mar Nero n. 3, piano T, scala A, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 41 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita catastale Euro 340,86=.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi, spazio, atrio e vano scala comuni, proprietà di terzi, portico comune con al di là via Mar Nero.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato, arch. Antonio Papaccio, che qui si intende richiamata ed integralmente trascritta.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

- 1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) Il prezzo base è di €. **60.000,00 (euro sessantamila/00)**; saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a €. **45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)** pari al 75% del prezzo base;
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre il **24 maggio 2021 ore 13.00.**
La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore a ¼ del prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:
 - a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

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 essere effettuate presso la Cancelleria.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 394/2019 RGE**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

6) In data **25 maggio 2021 ore 14,00** presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

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

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di € **60.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **inferiore fino a ¼ della somma di € 60.000,00** 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 dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base di €. **60.000,00**, e precisamente €. **45.000,00**, 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, in ogni caso, il delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un **aumento minimo di rilancio di €. 1.300,00** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel caso in cui provengano offerte plurime 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.

7) L'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, e l'importo delle spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, presso lo studio dell'avvocato delegato, **mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 394/2019 RGE"**. 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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) L'immobile viene posto 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, 5° co. DPR 380/2001 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni); La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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.

9) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato.

10) 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.

11) Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

12) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it, nonché sui quotidiani Corriere della Sera Edizione Lombardia e Leggo Milano, unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

STATO OCCUPATIVO: l'immobile risulta libero da persone e/o cose.

CONFORMITA' CATASTALE: si richiama quanto descritto dal perito estimatore alle pagine 4 e 5 della perizia: *"(...) Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile si è constatato che lo stato di fatto è conforme all'ultima planimetria catastale agli atti"*.

PRATICHE EDILIZIE: si riportano di seguito le pratiche edilizie reperite dal perito estimatore:

"Licenza per Opere Edilizie del 19/07/1963 e del 24/02/1970 atti 167243/23587/63 per la costruzione dello stabile.

Licenza di occupazione n. 151 del 2/07/1970 atti 44066/8150/1969 (il bene oggetto di procedura in tale data era destinato a negozio)

Nell'atto di compravendita si è accertato che l'immobile è stato oggetto delle successive pratiche edilizie:

D.I.A. del 21.06.2002 PG 23155176/2002 per la formazione dei vani di cantina

D.I.A. del 1/08/2005 PG 776814/2005 per cambio di destinazione d'uso da Negozio ad abitazione; cui ha fatto seguito in data 3/06/2006 fine lavori e certificazione di collaudo.

Gli atti del 1/08/2005 PG 776814/2005 per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione del bene oggetto di procedura sono irreperibili, come dichiarato dall'ufficio visure del Comune di Milano in data 15.10.2019 PG 468255/2019 (cfr. allegato)".

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA: si riporta dichiarato in perizia all'esperto stimatore sul punto: *"Non avendo potuto consultare la pratica edilizia depositata in data 1/08/2005 presso gli uffici comunali per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione, lo scrivente nulla può dichiarare in merito alla regolarità edilizia se non che il cambio di destinazione per l'immobile oggetto di procedura è avvenuto in forza di una pratica edilizia e successivo collaudo certificato"*.

Si precisa, agli interessati all'acquisto, che la relazione di stima redatta dall'arch. Antonio Papaccio il 24.11.2019 depositata presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale in data 25.11.2019, costituisce parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto sia sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it che sui siti www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

ONERI

Ai sensi dell'art. 67 Disp. Att. cod. civ. l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente. Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17 comma 3 L. 23 agosto 1988 n. 400,

nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

AVVISO SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Si avvisa che in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni previste con riferimento alla emergenza sanitaria COVID-19 (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode dell'immobile è il sottoscritto Avvocato che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Adriana Trapa con studio in Milano via Alessandro Paoli n. 2, per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682 - Fax 02.56561761 e-mail: adriana.trapa@libero.it.

Milano, 20 marzo 2021

L'avvocato delegato
Avv.  Adriana Trapa