

**Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1948/2018, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in 20122 Milano, Piazzetta Guastalla, 5.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

(ex D.L. 83/2015, convertito con modificazione in L. 132/2015)

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c., del 5 novembre 2019;
- vista la perizia del 3 ottobre 2019;
- dato atto che il creditore ha provveduto al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

- che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma 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, ex art. 570 c.p.c.;
- che custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo, previo appuntamento telefonico al 3403930950 oppure inviando una mail all'indirizzo [notaro.daniela@gmail.com](mailto:notaro.daniela@gmail.com) o tramite il portale delle vendite pubbliche.

I visitatori dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

**AVVISA**

Che, il giorno **21 dicembre 2021, alle ore 12**, dinanzi a sé e presso il suo studio in Milano, Piazzetta

Guastalla, 5, **con riserva di modificare detto luogo per la necessità di rispettare le prescrizioni in tema di distanziamento sociale**, si procederà alla vendita senza incanto del bene pignorato, ai sensi degli artt. 569 e ss c.p.c., come modificati dal D.L. 3 Maggio 2016 n. 59, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti modalità e condizioni:

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
  - **prezzo base d'asta euro 49.120,00 (quarantanovemilacentoveventi/00);**
  - **offerta minima euro 36.840,00 (trentaseimilaottocentoquaranta/00).**
- l'immobile sarà venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla norma 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 legge 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 e azioni, eventuali 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);
- 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;
- il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide, le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite;
- le informazioni sul regime fiscale, a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento,

agevolazioni ed altro), saranno fornite dal professionista delegato;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa 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.

1. Le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Piazzetta Guastalla 3, **entro le ore 13.00 del giorno 20 dicembre 2021** (giorno precedente la data di apertura delle buste). Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.
2. Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato (20122 Milano Piazzetta Guastalla), una busta chiusa contenente:
  - l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni;
  - un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. Esecutiva n. 1948/2018 R.G.E.", 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'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
  - la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;
  - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto;
  - le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - nell'ipotesi di persona coniugata, andrà indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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 del codice civile); in caso di offerta in nome e per conto di

- un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita iva ed all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
  - per **le persone fisiche**, la dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere 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;
  - 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 in corso di validità o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
  - per **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
3. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:
- nome e cognome di chi presenta la busta;
  - nome e cognome del Professionista Delegato;
  - data della vendita.
4. 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;
5. In data **21 dicembre 2021 dalle ore 12**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla, 3, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ed 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; **Il 21 dicembre 2021**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame e saranno dichiarate inefficaci le offerte:
- pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
  - inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
  - le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

**In caso di unica offerta:**

6. se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
7. 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..

**In caso di pluralità di offerte:**

8. si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
9. 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, 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, della istanza di assegnazione se presente.

10. Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.
11. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare 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 - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle

altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

12. 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;
13. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
  - il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
  - l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione;
  - 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.
14. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano essere 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".
15. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Descrizione (Lotto unico):** Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Comune di Pozzo D'Adda (frazione Bettola) -MI-, di circa 58 mq, alla Via G. Mazzini, 4, posta al piano terra e composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere da letto;

**Riferimenti catastali:** l'immobile è identificato al foglio 6 – particella 161, sub. 1 Categoria A/3, Classe 4, Rendita € 177,14;

**Coerenze in contorno da nord in senso orario:** cortile al mappale 160, proprietà di terzi, mappale 250, mappale 162 e mappale 56

**Regolarità edilizia urbanistica e catastale:** dall'esame della perizia di stima depositata (paragrafo 1, pagina 3 e seguenti), dal punto di vista catastale è presente una lieve difformità rispetto a quanto rappresentato sulla scheda catastale estratta dalla banca dati del 27 febbraio 1998 e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni. La porzione di murature di altezza 1 metro di divisione tra angolo cottura e soggiorno, non è rappresentata sulla planimetria catastale.

Il perito dichiara che l'immobile è ante 1967, edificato con licenza edilizia del 31 dicembre 1954 e successiva variante e la licenza di abitabilità è stata rilasciata in data 25 luglio 1955.

Come da relazione peritale, pag. 6, paragrafo 7.1 si dichiara la non conformità edilizia, essendo diversa la distribuzione degli spazi interni. È presente una parete altezza 1 metro che divide la porzione angolo cottura dalla porzione soggiorno, non presente in planimetria nell'ultima pratica assentita.

**Stato occupativo:** l'immobile è giuridicamente libero, occupato dal debitore esecutato e dalla di lui famiglia e non sussistono contratti di locazione aventi come dante causa l'esecutato;

**Pubblicità:** si informano gli interessati all'acquisto che copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sul quotidiano Corriere della Sera, edizione Lombardia e su Leggo Milano (senza fotografie contenente le informazioni essenziali, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

**Informazioni e visite:** gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario. Per ogni ulteriore informazione, rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto Avvocato, con sede in Milano, piazzetta Guastalla, 5 e per informazioni telefoniche al **3403930950** o inviando una mail all'indirizzo: [notaro.daniela@gmail.com](mailto:notaro.daniela@gmail.com)

I visitatori dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

#### DISPOSIZIONI STRAORDINARIE CORONAVIRUS

In considerazione dell'attuale emergenza sanitaria, si rende necessaria l'applicazione delle seguenti misure di prevenzione e contenimento del fenomeno epidemiologico:

1. Il deposito dell'offerta potrà avvenire unicamente previo appuntamento telefonico ovvero a

mezzo mail con lo Studio del professionista delegato. Sarà consentito l'accesso presso lo Studio del professionista delegato soltanto al soggetto depositante la busta chiusa contenente l'offerta alla data ed ora comunicata dallo Studio del professionista delegato;

2. la partecipazione all'asta sarà consentita esclusivamente all'offerente. Eventuali accompagnatori, a qualsiasi titolo, ovvero consulenti o comunque altri soggetti terzi diversi dall'offerente, non potranno stazionare nello studio. Sarà ammessa la partecipazione all'asta ad eventuali procuratori speciali;
3. coloro i quali si recheranno presso lo Studio del professionista delegato – in qualità di depositanti la busta contenente l'offerta ovvero di offerenti – dovranno tassativamente indossare – all'atto dell'accesso e per tutta la permanenza presso lo Studio del professionista delegato - mascherina protettiva, a copertura di naso e bocca e mantenere la distanza personale di almeno un metro dalle altre persone presenti;
4. non sarà consentito l'accesso ai soggetti - in qualità di depositanti la busta contenente l'offerta ovvero di offerenti – che presentano una temperatura corporea superiore ai 37,5° (trentasette/5°) gradi ovvero altri sintomi sospetti quali tosse, difficoltà respiratorie ecc ...;
5. al momento del deposito della busta, dovrà essere fornito un recapito telefonico e di posta elettronica cui comunicare eventuali modifiche del luogo in cui si terrà l'asta, qualora il numero di offerte ricevute non consentisse il mantenimento della distanza sociale nei locali a disposizione nello studio del delegato. Il delegato, nel caso in cui la vendita non possa tenersi nel proprio studio, comunicherà altresì le regole e modalità di accesso alla sala d'asta individuata.

Si rileva che le suddette “disposizioni straordinarie coronavirus”, in forza di eventuali modifiche ovvero nuove disposizioni normative emanande, potranno essere aggravante o attenuate ai fini dell'accesso/partecipazione all'asta presso lo Studio del professionista delegato.

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

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicata sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), che rappresentano, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed ai quali interamente si rimanda.



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

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

Milano, 5 ottobre 2021

Il delegato alla vendita  
Avv. Daniela C. Notaro