

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N° 1
20121 - MILANO
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97
EMAIL: AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 1271/2012
promossa da
VANDONI ENRICO CARLO con *Avv. Giovanni Di Leo*
contro

- debitore esecutato -

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs. n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
25 MAGGIO 2022 ore 10

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 12 marzo 2019;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Valeria G. Armani del 5 novembre 2018;
- vista la diserzione dell'asta dell'11 febbraio 2021;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

COMUNE DI MILANO (MI)
VIA PONTACCIO N. 8/10

LOTTO N. 1: Milano (MI), Via Pontaccio n. 8/10

Piena proprietà di **Posto auto** al piano quarto interrato in autosilo meccanizzato, contrassegnato con il n. 177, per una superficie complessiva di mq. 12 circa. Gli immobili risultano identificati al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al:

fg. 348, map. 360, sub. 87, piano S4, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 12, sup. cat. mq. 12, r.c. Euro 196,46;

Provenienza: atto di compravendita del 2 aprile 2003 Notaio Fausta Piazza di Milano, trascritto in data 2 aprile 2003 ai nn. 32151/22564;

Conformità urbanistica: l'esperto riferisce che i beni oggetto di vendita sono stati costruiti in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 30 marzo 1966 n.682 atti 252768/26079/1963 e successiva variazione in data 13 dicembre 1967 n. 2616 atti 149469/16356/1967 ed in seguito non sono state apportate modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza, concessione o altra autorizzazione amministrativa. Inoltre, lo stabile di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto è gravato da vincolo "indiretto" di tutela monumentale *ex art. 21 Legge 1 giugno 1939 n. 1089* (ora art. 49 T.U. 29 ottobre 1999 n. 490), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 4 giugno 1955 ai nn.20457/17583;

Conformità catastale: le unità immobiliari sopradescritte risultano conformi alle planimetri catastali denunciate conformi allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo del 19.10.18;

Stato occupativo: l'immobile risulta **LIBERO** da stati occupativi opponibili all'aggiudicatario.

LOTTO N. 2: Milano (MI), via Pontaccio n. 8/10

Piena proprietà di **Posto auto** al piano quarto interrato in autosilo meccanizzato, contrassegnato con il n.176, per una superficie complessiva di mq. 12 circa. Gli immobili risultano identificati al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al:

Fg. 348, map. 360, sub. 88, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 12, sup. cat. mq. 12, r.c. Euro 196,46;

Conformità urbanistica: vedi paragrafo relativo al **Lotto 1**;

Conformità catastale: vedi paragrafo relativo al **Lotto 1**;

Stato occupativo: vedi paragrafo relativo al **Lotto 1**;

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall' Arch. Valeria G. Armani da intendersi integralmente richiamata con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita senza incanto avrà luogo il giorno **25 MAGGIO 2022 ore 10** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c.;

2. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al prezzo:

LOTTO N. 1 (fg. 348, map. 360, sub. 87 - Autorimessa):

prezzo base **euro 40.800,00** (quarantamilaottocento/00);
offerta minima **euro 30.600,00** (trantamilaseicento/00);
Rilancio minimo **euro 1.000,00** (mille/00);

LOTTO N. 2 (fg. 348, map. 360, sub. 88 - Autorimessa):

prezzo base euro **40.800,00** (quarantamilaottocento/00);
offerta minima euro **30.600,00** (trantamilaseicento/00);
Rilancio minimo euro **1.000,00** (mille/00);

Si precisa che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima come sopra per ciascun lotto indicato, come pure i relativi rilanci.

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in busta chiusa (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore 13 del giorno precedente alla vendita; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.

4. L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **25 MAGGIO 2022 ore 10** innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

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 da intendersi integralmente 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 - 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) Per i lotti oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato precisandosi che **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

D) 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 secondo quanto previsto dal D.M. 227/2015.

E) Entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 1271/2012 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'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

le complete generalità dell'offerente; l'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 per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) 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 udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

G) 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.

H) All'udienza sopra fissata del **25 MAGGIO 2022 ore 10** 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 più offerte:

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 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.

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.

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

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, nel rispetto delle spettanze dell'eventuale creditore fondiario, 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 D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

L) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

M) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode Giudiziario, nonché Professionista delegato **Avv. Giulia Orsola Minini**. Sarà possibile visionare l'immobile **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "Prenota visita" presente all'interno di ogni annuncio.

Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria** previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus **COVID 19**, i soggetti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- essere muniti di green pass;
- comparire all'udienza di vendita muniti di **guanti e mascherina**;
- rispettare il **distanziamento personale**;

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta** contenente l'offerta, oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità** degli offerenti.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità: pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;

- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano**, senza foto contenente le informazioni necessarie, e il rinvio per ulteriori informazioni al **Portale delle vendite pubbliche** con espressa indicazione dell'indirizzo: portalevenditepubbliche.giustizia.it;

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- affissione di un cartello **VENDITA GIUDIZIARIA**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- 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.

Milano, lì 15 febbraio 2022

Il professionista delegato
avv. Giulia Minini

