

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 3[^] - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. ssa M.G. MENNUNI

Procedura di espropriazione immobiliare
n. 489/2019 R.G.E.

Promossa da

CONDOMINIO PIAZZA GASPARRI 4 - FB. 96 MILANO

contro

Debitore esecutato

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(2° esperimento d'asta in seguito a sospensione per COVID - offerta in busta chiusa)

16 GIUGNO 2022
ore 10.00

Il professionista delegato,
DANIELE ROSSI
Via Olmetto, 3
20123 Milano

Vista l'ordinanza di delega della Dott. ssa Mennuni del 26.11.2019

Visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.

avvisa
ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

che il giorno **16 GIUGNO 2022**, alle ore 10.00 presso la "**SALA ASTE**" di SIVAG S.p.a. in **Redecio di Segrate (MI), alla Via Milano n. 10 - Cap 20090** avrà luogo la **sol**a vendita senza incanto dell'immobile pignorato, sito in

IN COMUNE DI MILANO
Piazza Card. Pietro Gasparri n. 4
(zona Comasina)

Piena proprietà di appartamento al piano quarto (senza ascensore) dotato di doppio affaccio, costituito da ingresso, cucinotto, sala, due camere da letto e due balconi ai quali si accede rispettivamente dalla cucina e dalla sala o da una delle due camere da letto, il tutto oltre solaio.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 70,00 ed è identificato all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Milano al Foglio 14, Particella 140 e sub. 76 (catasto fabbricati), zona censuaria 3,

categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 73 m² Totale escluse aree scoperte 71 m², rendita € 610,71.

Indirizzo catastale: Piazza Pietro Gasparri n. 5, piano: 4-S1, derivante da variazione toponomastica del 22/06/2016 protocollo n. MI0312189 in atti dal 22/06/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 102397.1/2016).

Il n. civico 5 attribuito catastalmente non è corretto in quanto l'edificio è al n. civico 4.

Inoltre la visura catastale indica la presenza di una cantina (S1) mentre la pertinenza dell'appartamento è un solaio al 5° ed ultimo e piano.

Coerenze da Nord in senso orario:

* dell'appartamento: prospetto su area condominiale; vano scala comune, proprietà di terzi su due lati;

* del solaio: area condominiale, vano scala, corridoio comune, solaio di terzi.

Dalla perizia di stima, risulta la conformità edilizia e quella catastale.

Immobile edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 relativamente al quale, successivamente a tale data, non sono state presentate pratiche edilizie.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria, riscaldamento e supercondominio ammonta a circa € 2.250,00.

La certificazione energetica non è disponibile.

L'immobile è libero.

Ai sensi dell'art. 63, comma 2, Disp. Att. c.c., l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura che si richiama integralmente e che è da intendersi parte integrante del presente avviso, con l'avvertenza che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 *quater* Disp. Att. c.p.c. potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A. La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.

B. Il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore la quale deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche con riguardo alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, fermo restando che l'aggiudicatario potrà in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto, e 40, comma sesto, della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

Si rammenta che 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, nella misura pari al valore determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel proprio provvedimento di delega del 26.11.2019, è fissato

in € 100.000,00 (centomila/00)

C. Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato pari ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00) e in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c. (vale a dire la mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e, in ogni caso, in assenza di istanze di assegnazioni ex art. 588 c.p.c.).

D. L'immobile, a seguito di aggiudicazione, verrà venduto e trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli che, se presenti al momento della vendita, verranno cancellate a spese e cura della procedura. Saranno a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

E. Ai sensi dell'art. 2, comma settimo, del Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227 "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile", entrato in vigore il 10 marzo 2016, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà comunque essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente direttamente dal Giudice dell'Esecuzione. Il compenso a carico dell'aggiudicatario sarà di € 550,00 o € 825,00, oltre c.p.a. e Iva di legge, se dovuta, a seconda del prezzo di aggiudicazione.

F. **Ogni offerente**, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, **dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in MILANO alla VIA OLMETTO n. 3, esclusivamente il giorno precedente alla vendita dalle ore 09,30 alle ore 13.00, a pena di inefficacia dell'offerta**, una busta chiusa contenente:

- L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e, comunque per almeno 120 (centoventi) giorni, munita di marca da bollo dell'importo vigente;
- Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 489/2019 R.G.E." per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta solo in caso di rifiuto dell'acquisto; il predetto assegno circolare, in caso di non aggiudicazione, verrà immediatamente restituito.

G. L'offerta di acquisto 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. A tal proposito, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista ex art. 179 c.c.;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza fissata per l'esame delle offerte) 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 la propria 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.

H. L'offerta di acquisto non sarà efficace se:

- perviene oltre il termine stabilito al punto F.;
- inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta;
- l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata al punto F.;

I. Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., verrà annotato a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

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

- **In caso di unica offerta:**
 - se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - se il prezzo offerto è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, ma inferiore al 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:**
 - 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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
 - Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione se presente.

K. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00 e quando sarà trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

L. In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà approssimativamente a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il sottoscritto delegato, sussistendone le condizioni, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., al Creditore Fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

L'aggiudicatario, entro il termine di **120** (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, quanto alla parte di prezzo da depositare sul conto corrente della procedura, dovrà provvedere mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva o con assegno circolare intestato a "Proc. Esecutiva n. 489/2019 R.G.E." versando il residuo del prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento nonché la metà del compenso relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà con le relative spese generali (importi tutti che il sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione), e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, detratto l'importo già versato per la cauzione e, nello stesso termine, consegnare al sottoscritto delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione di saldo del prezzo. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

M. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà darne comunicazione esplicita al professionista delegato.

N. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

O. Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio prescritto, l'aggiudicatario decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà eventualmente tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

P. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso sarà pubblicato non meno di 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con seguenti modalità:

- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
- 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 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.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile ed ulteriore informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'esperto.

Per ogni informazione ci si potrà rivolgere al sottoscritto professionista delegato ai seguenti recapiti (Tel. 02.8909.5023 - Email: avv.rossidaniele@gmail.com) ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'art. 570, ult. capoverso, c.p.c.

Le informazioni potranno essere altresì fornite dalla consultazione del sito **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it** nonché rivolgendosi al sottoscritto professionista delegato altresì Custode Giudiziario dell'immobile pignorato ai recapiti sopra indicati, che - anche mediante un proprio collaboratore - provvederà ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Milano, lì 11 marzo 2022

Avv. Daniele Rossi
(Il professionista delegato)