

Avvocato Laura Chillè
Via Santa Sofia 6 - 20122 Milano
Tel. 02/86455024
e-mail: laurachille@hotmail.it
PEC : laura.chille@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione RGE n. 1157/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Burza

Custode e Delegato alla vendita: Avv. Laura Chillè

AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITÀ

REINVEST SRL

contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30.06.2003 n.196, art.174 9° comma

La sottoscritta Avv. Laura Chillè, delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe in forza di ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 01.12.2021,

AVVISA

che presso il proprio studio in Via Santa Sofia 6 – Milano è stata fissata la vendita **senza incanto** ai sensi degli artt. 572 e segg. c.p.c. per il giorno:

20.12.2022 alle ore 14:00

del bene immobile sito in **Comune di Milano, via Seprio n. 20**, in calce specificato e analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Architetto Giuseppe Mazzeo, e allegata al fascicolo dell'esecuzione, perizia che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene, alle seguenti modalità e condizioni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) La vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 180.000,00** (centottantamila/00), e l'offerta minima non potrà essere inferiore a ¼ del prezzo base, e quindi non inferiore a Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), mentre la misura minima delle offerte in aumento in caso di gara a partire dall'offerta più alta è di **Euro 3.000,00=** (tremila/00);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le

modalità previste dall'art. 571 c.p.c., indirizzata all'Avv. Laura Chillè presso il suo studio sito in Milano – Via Santa Sofia 6 - **ESCLUSIVAMENTE IL GIORNO PRECEDENTE ALLA VENDITA DALLE ORE 09:00 ALLE ORE 13:00.**

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta in bollo di Euro 16,00= dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, tranne i casi di cui all'art. 479 c.p.c.), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, e alla vendita dovranno presenziare i genitori. Se l'offerente è società o persona giuridica dovrà essere allegato il relativo certificato della CCIAA in corso di validità, attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza in capo all'offerente in udienza, nonché copia di valido documento di identità del o dei legali rappresentanti. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea o dei Paesi SEE, oppure privo della carta di soggiorno o di un regolare permesso di soggiorno, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571 1° co. e 579 3° co. c.p.c. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in difetto, le notifiche e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione dei beni o della procedura per cui l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base ridotto della misura di 1/4;**
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.**

All'offerta in busta chiusa dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e/o dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché della fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona

giuridica, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla “Proc. Esecutiva RGE n. 1157/2020”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

L’offerta di acquisto non è efficace se: perviene oltre il termine sopra indicato delle ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto; l’offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra.

L’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi personalmente all’udienza sopra indicata, o a mezzo di avvocato munito dell’originale della procura notarile.

L’udienza per l’apertura delle buste, per l’esame delle offerte per l’eventuale gara tra gli offerenti, avrà luogo innanzi al professionista delegato e presso lo studio dello stesso. 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 prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato, in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente, ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull’offerta più alta e il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior 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 di 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.

Allorchè sia trascorso un minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore, l’immobile sarà aggiudicato all’ultimo offerente.

4) L’aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento in favore del **Creditore Fondiario, nel termine di 120 giorni dall’aggiudicazione**, della parte del prezzo, dedotta la cauzione, corrispondente al complessivo credito della predetta Banca ex art. 41 T.U.B., nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

5) L’aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, nel

termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario tale complessivo importo.

In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero e lo stesso costituirà titolo esecutivo a tal fine. La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti e oneri conseguenti al trasferimento. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° co. disp. att. del c.c. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti domanda di

concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni.

Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale di Milano, notificato ad eventuali creditori iscritti e non intervenuti.

Avvertenza per l'aggiudicatario o per l'assegnatario: ai sensi del D.M. Giustizia 15.10.2015 n. 227 art. 2, 7° comma, sono a carico degli stessi ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso relativo alla 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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Per le visite all'immobile rivolgersi al Custode e Delegato alla vendita Avv. Laura Chillè (tel. n. 02/86455024 – e-mail: laurachille@hotmail.it).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano, via Seprio 20, unità immobiliare consistente in un appartamento al piano rialzato con cantina al piano interrato. L'appartamento presenta doppio affaccio, su cortile interno e su via Seprio; si accede dal cortile e consta di due locali con angolo cottura ed un servizio igienico. Tra i comodi pertinenziali nell'atto di provenienza viene pure descritto un bagno esterno, collocato in cortile in un sottoscala di accesso ad altra unità. Tale bagno esterno, tuttavia, non risulta inserito nella consistenza originaria dell'immobile e dei diritti di proprietà di acquisizione dello stesso nulla si è reperito. Per tale ragione di esso non si è tenuto conto nel calcolo nella stima se non in termini di comodo comune in uso all'unità.

In relazione alla cantina al piano interrato che completa la consistenza catastale dell'unità, non è stato possibile individuare quale essa sia. D'altra parte, desunte le misure dalla documentazione acquisita e le condizioni dalla cantina visionata (le cantine dello stabile sono molto simili per misura e condizioni), si è comunque potuto stimarla. Tale problematica deriva dalla circostanza che vi sono contraddizioni tra l'atto di provenienza e la documentazione catastale (informazioni carenti in quest'ultima). Se infatti l'atto di provenienza descrive la cantina come prospiciente la strada e così pure la scheda catastale attuale, invece la scheda di prima denuncia associava all'unità una cantina lato cortile. D'altra parte questa scheda non ha sufficienti elementi grafici che consentano di individuare univocamente la cantina ivi descritta.

Riferimenti catastali dell'appartamento: foglio 381, particella 77, subalterno 703 graffato foglio 381, particella 78, subalterno 2, piano T-S1, cat. A/3; classe 3; consistenza 3 vani; sup. catastale 42 mq; rendita € 348,61, dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da atto di compravendita dell'appartamento: “cortile comune, portineria, via Seprio, mappale 63”;

Coerenze come da atto di compravendita del servizio esterno: “locale distinto con il numero 23, cortile comune, scala comune, proprietà di terzi”;

Coerenze come da atto di compravendita del vano ad uso cantina: “corridoio comune, cantina interno 9, via Seprio, cantina interno 7”;

L'esperto Architetto Giuseppe Mazzeo ha dichiarato che sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizia e catastali.

Stato occupativo: l'immobile è posto in vendita LIBERO.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
 2. pubblicazione sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano;
 3. pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.
- Milano, 18.10.2022

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Chillè

