

STUDIO LEGALE
AVV. CRISTIANO AGLIERI
C.F: GLR CST72L22F205Q – P.Iva: 05265660968

C.so di Porta Nuova, n. 15 – 20121 - Milano
Tel. 02.76388700 - Fax 02.36215929

E-mail: cristiano.aglieri@studiolegaleaglieri.it
Pec: cristiano.aglieri@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARIA BURZA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONV. CON MODIF. IN L. 132/2015 E SUCC. MOFIF.)

PER IL GIORNO 06 giugno 2023 ALLE ORE 15,00

nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 993/2020**, promossa da **INTESA SANPAOLO S.P.A.**, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Cristiano Aglieri, con studio in 20121 - Milano, C.so di Porta Nuova, n. 15,

* * * * *

Il sottoscritto Professionista Delegato alla vendita, Avv. Cristiano Aglieri:

- Vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c, del G.E. in data 05.10.2021;
- vista la perizia dell'Arch. Luca Bocchini;
- vista la vendita senza incanto del 27.07.2022 andata deserta;
- Visto il provvedimento del G.E. reso in data 09.02.2023 con il quale veniva autorizzato nuovo esperimento di vendita del bene staggito;
- 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 inerenti la vendita 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 e ogni informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

AVVISA

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

che il giorno 06 giugno 2023 alle ore 15,00, in 20121 – Milano, C.so di Porta Nuova, n. 15, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO dell'immobile pignorato in calce descritto, con le modalità di cui agli artt. 570 – 575 c.p.c. previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ed alla quale farà seguito, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita avrà luogo in n. 1 lotto unico.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
 - **Prezzo base d'asta: € 48.000,00 (Euro quarantottomila/00);**
 - **Offerta minima € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00);**
 - **Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (euro mille/00);**
- 3) **Le offerte di acquisto**, irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante all'esterno le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora del deposito) **presso lo studio del professionista delegato, avv. Cristiano Aglieri, in 20121 – Milano, C.so di Porta Nuova, n. 15, esclusivamente entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni (con marca da bollo)

sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione che dovrà essere prestata mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 993/2020 TRIBUNALE DI MILANO**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

4) La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per le **persone fisiche**, le complete generalità dell'offerente e quindi: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale o la P.IVA, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità e codice fiscale 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. Ove coniugato l'offerente dovrà indicare 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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, copia certificato di Cittadinanza, permesso o carta di soggiorno in corso di validità e codice fiscale;
- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi (denominazione sociale, sede legale, numero di iscrizione nel registro delle imprese) compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso 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, nonché fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale di quest'ultimo;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta

l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c
- l'indicazione dell'immobile che si intende acquistare;
- il riferimento al numero della procedura;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato del bene e di avere preso visione della perizia di stima;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di 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;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
- **La cauzione**, per un importo che in ogni caso non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a " **PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 993/2020 TRIBUNALE DI MILANO**" che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.

Si avverte che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

6) 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 immobiliari 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.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi di trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

Svolgimento della vendita senza incanto

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

7.1) 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 dell'art. 588 e segg. c.p.c.

7.2) 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 gli 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 e segg. c.p.c. Il Professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

8) Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;
€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;
€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;
€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;
€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;
€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;
€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;
€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01;

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

9) Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

Pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

10) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura 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, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma che non potrà essere prorogato.

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

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.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

11) 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

Condizioni generali di vendita

12) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, arch. Luca Bocchini (che deve intendersi qui per intero

richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

13) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e 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).

14) 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.

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

16) 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 il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

17) Si precisa che per le spese condominiali l'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

N. 1 LOTTO unico:

In comune di CESATE (MI), Via FRATELLI CERVI, n. 2:

Appartamento posto al piano quarto, composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano sotterraneo.

Identificazione catastale:

- **Fg 20 – part. 249 - sub 701** – Cat. A/3; Classe: 1; consistenza: 3,5 vani; superficie catastale totale: 63 mq. - rendita: €. 216,91;

Coerenze

Da Nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, appartamento subalterno 20, vano scala comune;
- della cantina: corridoio comune, cantina proprietà di terzi, Via Fratelli Cervi, proprietà di terzi

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti e degli enti comuni condominiali ai sensi di legge e del Regolamento di Condominio.

Regolarità edilizia del bene come meglio descritta nella perizia.

Stato occupativo dell'immobile

L'immobile è occupato dal debitore e, a norma dell'art. 560 c.p.c, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sarà liberato a cura del custode.

Custode giudiziario dell'immobile

Il **custode giudiziario** dell'immobile è l'avv. Cristiano Aglieri del Foro di Milano con

studio in 20121 - Milano, C.so di Porta Nuova, n. 15 (Tel. 02.76388700 - Fax 02.36215929 - e-mail: cristiano.aglieri@studiolegaleaglieri.it)

* * * * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, e per ogni altra informazione, si fa rinvio all'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima, pubblicati sui seguenti siti internet: EntieTribunali.it, Aste.Immobiliare.it, Venditepubblicheavvisinotarili.notariato.it, Immobiliare.it, Repubblica.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it e che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione si intenderanno integralmente conosciuti.

Informazioni e visita all'immobile

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es: agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'Identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più persone.

Milano, lì 16 marzo 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Cristiano Aglieri

