

AVV. GIULIA ORSOLA MININI  
PIAZZA CASTELLO N. 1  
20121 MILANO  
TEL. 02.76011935 - FAX 02.890937  
E-MAIL:AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 1044/2010**  
promossa da  
**CONDOMINIO DI VIA CALDERA N.132 – MILANO**  
contro  
*- debitore esecutato -*  
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs. n. 196/2003)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**3 LUGLIO 2018 ore 15,30**

La sottoscritta Avv. 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 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. RGE 1044/2010,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 24 gennaio 2018, notificata il 9 febbraio 2018;
- 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 vendita senza incanto del 10 dicembre 2014 andata deserta;
- vista la perizia redatta dal Geom. Riccardo Cattaneo del 12 maggio 2011;

**AVVISA**

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

**COMUNE DI MILANO  
VIA CALDERA N.132**

**Appartamento ad uso abitazione** al piano primo composto da due locali oltre servizi con annesso solaio al piano sottotetto (quarto) censito nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

**Foglio 329 mappale 183 subalterno 704**, Via Caldera n.132, piani 1-4, categoria A/3, classe 3, vani 3, sup. cat. 31 mq., rendita catastale euro 340,86;

Confini:

dell'**appartamento**: appartamento al subalterno 703, cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune;

del **solaio**: corridoio comune di accesso, proprietà di terzi, enti comuni.

Stato occupativo:

Il Custode giudiziario Sivag S.p.a., con relazione depositata in data 30.3.2018, riferisce che l'immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

Regolarità edilizia ed urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare predescritta è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Provenienza:

Atto di compravendita ricevuto in data 22 giugno 2005 dal Notaio Mantelli di Milano numero 211602/19504 di repertorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1 in data 1 luglio 2005 ai numeri 47993/26513.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale redatta **dal Geom. Riccardo Cattaneo del 12 maggio 2011**, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 d.p.r. 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 avrà luogo in data 3 LUGLIO 2018 ore 15,30** 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. 573 c.p.c;
2. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo base di euro 44.000,00** (quarantaquattromila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così *l'offerta minima in euro 33.000,00* (trentatremila/00) e relativo rilancio minimo di Euro 1.000,00 (mille/00).
3. Le **offerte di acquisto**, irrevocabili, dovranno essere presentate **in busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in **Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore 13** del giorno precedente la vendita; **le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base sopra indicato, 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 3 LUGLIO 2018 ore 15,30** 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 è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta

dallo stimatore **Geom. Riccardo Cattaneo**; in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima 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 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 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.

**B)** Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di euro 44.000,00** (quarantaquattromila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 33.000,00 (trentatremila/00) e relativo rilancio minimo di Euro 1.000,00 (mille/00).

**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.

**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 il debitore e 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. R.G.E. 1044/2010“**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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 del Giudice Istruttore.

**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 3 LUGLIO 2018 ore 15,30, 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;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 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 c.p.c..

**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, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione già corrisposta, dovrà versare il saldo prezzo unitamente alle spese di trasferimento (che verranno indicate all'aggiudicatario definitivo), mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente della procedura summenzionata.**

Le spese di trasferimento verranno comunicate dal professionista delegato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Si precisa che 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.

**L) 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.

**M)** 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 Istruttore o dal Cancelliere o dal Giudice Istruttore 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.

**N)** Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

**O)** Si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato 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 maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità, o contattando il Professionista delegato, ovvero il **Custode Giudiziario Sivag S.p.a.** al Tel 02.26952007 o all'indirizzo mail [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)

**Si avverte che** sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, **solo 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.

## PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

- Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- Pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: **[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)**
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- 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 e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, lì 23 aprile 2018

Il professionista delegato avv. Giulia Minini

