

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione IV Civile

EREDITA' GIACENTE N. 11000074/13 V.G.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato notaio Monica De Paoli, con studio in Milano, via Manzoni, 12, e-mail esecuzioni@milanonotai.it

- Visto il decreto di nomina del 26 settembre 2017, Presidente dott.ssa Caterina Canu;
- visto l'art. 748 c.p.c. e l'art. 733 c.p.c.;
- visti gli artt. 534-540 c.p.c.;
- visti gli artt. 569 c.p.c. e ss.
- visti gli artt. 499 c.c. e 783 e 747 c.p.c.;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile:

in Comune di Magenta, Via Santa Crescenza n. 9

appartamento ad uso abitazione sito al piano secondo di un ampio edificio di 3 piani fuori terra con giardino comune. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, ampio soggiorno, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, balconata su tre lati, oltre a vano cantina e due box al piano interrato.

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- **appartamento piano secondo con cantina al piano interrato:** foglio 10, mappale 282, sub. 17, cat. A/2, cl. 4, vani 8, R.C. € 1053,57;
- **box (autorimessa) piano S1:** foglio 10, mappale 282, sub. 23, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 75,51;
- **box (autorimessa) piano S1:** foglio 10, mappale 282, sub. 25, cat. C/6, cl. 5, mq. 17, R.C. € 75,51.

Gli stessi risultano così coerenziati da nord a sud in senso orario:

appartamento: altra unità immobiliare, giardino comune, giardino comune, giardino comune, altra unità immobiliare;

cantina: scala comune, corridoio comune, altra unità immobiliare, giardino comune, scala comune;

box sub. 23: vani comuni, corridoio comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, vani comuni;

box sub. 25: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare.

Avvisi per gli interessati

- Gli offerenti, con il presente avviso, sono resi edotti fin d'ora che **l'aggiudicazione non comporta per l'eredità giacente e per i suoi organi, alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti dell'aggiudicatario. La vendita sarà subordinata all'autorizzazione del Tribunale di Milano nei modi e nelle forme di cui agli artt. 499 c.c. e 783 e 747 c.p.c. ed all'assenso da parte delle banche interessate alla cancellazione delle iscrizioni ipotecarie.** In tal caso sarà onere del Curatore provvedere unicamente alla restituzione della cauzione versata con esclusione di ogni altra pretesa a titolo di indennizzo, rimborso, risarcimento o di qualsiasi altra presunta ragione di credito derivante dalla mancata sottoscrizione del

rogito da parte dell'aggiudicatario.

- **Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri di qualsivoglia natura inerenti e conseguenti la vendita**, a mero titolo esemplificativo: le spese notarili, tributarie, fiscali, catastali, trascrizioni, tutte le altre occorrente, ivi comprese quelle per la cancellazione delle trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.
- Come evidenziato in perizia, per detto immobile "è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 152/90 del 24 settembre 1990- Pratica Edilizia n. 140/90 e successiva variante Concessione Edilizia n. 95/93 del 18 giugno 1993, a seguito delle stesse è stato rilasciato Certificato Abitabilità il 15/02/2001". Risulta, da ultimo, relazione ai sensi dell'art. 26 L. 28 febbraio 1985 n. 47, prot. N. 18496 del giorno 8/07/2002 relativa ad opere di demolizione e ricostruzione muri divisorii con sostituzione pavimenti e rivestimenti.

Note: "...dalla verifica tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici uniti alle concessioni edilizie descritte è emerso che una porta finestra sull'angolo sud est del soggiorno non esiste...", irregolarità sanabile con inoltro di Permesso a Costruire a Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, il cui rilascio è subordinato al pagamento di sanzione amministrativa, come meglio specificato dal perito, geom. Carmelo Arcidiacono.

Tale irregolarità dovrà essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario prima della stipula dell'atto di compravendita.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Carmelo Arcidiacono datata 7 aprile 2014, da considerarsi parte integrante del presente avviso di vendita, che deve essere consultata dall'offerente (sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'unità immobiliare, come da attestato di certificazione energetica registrato in data 07.04.2014, con codice identificativo n. 15130-000181/14 risulta in classe energetica E con EPh 144.60 kWh/m2a.

VENDITA SENZA INCANTO

- 1) la vendita avrà luogo in **n. 3 lotti**;
- 2) **Lotto n. 1 appartamento:** prezzo base è di **euro 294.000,00 (duecentonovantaquattromila/00)**, con offerta minima di **euro 220.500,00**;
- 3) **Lotto n. 2 Box sub. 23:** prezzo base è di **euro 15.000,00 (quindicimila/00)**, con offerta minima di **euro 11.250,00**;
- 4) **Lotto n. 3 Box sub. 25:** prezzo base è di **euro 15.000,00 (quindicimila/00)**, con offerta minima di **euro 11.250,00**;
- 5) ogni offerente dovrà depositare **entro le ore 13.00 del giorno 10 dicembre 2019**, nello studio del professionista legato, **sito in Milano, Via Manzoni, 12**, offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

- a) Offerta irrevocabile d'acquisto sottoscritta, **di importo non inferiore all'offerta minima**, in bollo da € 16,00, con indicate:
 - per **le persone fisiche**, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di

identità 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 all'udienza fissata 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, nonché copia di documento di identità dello stesso in corso di validità (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 dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato in bollo della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

b) 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.

c) L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto.

d) L'indicazione del prezzo offerto e dell'importo corrisposto, a titolo di cauzione, che dovrà complessivamente essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile e intestato a "Avv. Alessandro Reggio curatore procedura n. 11000074/2013" e fotocopia del predetto assegno.

e) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.

f) La dichiarazione di offerta potrà, inoltre, essere presentata per "persona da nominare" esclusivamente a mezzo di procuratore legale (Avvocato) secondo le disposizioni di cui agli artt. 579 c.p.c. ult. comma e 583 c.p.c.

g) Nel caso in cui l'offerente sia impossibilitato a presenziare all'asta, potrà conferire potere ad altro soggetto a mezzo di procura speciale notarile o procura speciale autenticata da notaio (Cass. Civ. n. 8951/2016).

h) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

6) In data **11 dicembre 2019 alle ore 18.00 per il Lotto 1, alle ore 18.30 per il Lotto 2 e alle ore 19.00 per il Lotto 3, presso lo studio del professionista delegato in Milano, via Manzoni n. 12**, si svolgerà la riunione per l'esperimento, con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.; in detta sede saranno aperte le buste, alla presenza degli offerenti.

7) Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

- a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun singolo lotto si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- b) qualora siano presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c., col prezzo base pari alla maggiore offerta e **con rilanci minimi in aumento nella misura di Euro 5.000,00 per il Lotto 1 e di Euro 500,00 per i Lotti 2 e 3**; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente.
- 8) In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.
- 9) Entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare, dedotta la cauzione corrisposta, il saldo prezzo e contestualmente dovrà stipulare, con spese a suo esclusivo carico, l'atto definitivo di vendita presso il notaio delegato alle operazioni di vendita. L'atto notarile dovrà essere stipulato nella data scelta ed indicata dallo stesso professionista delegato.
- 10) In caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o degli oneri fiscali e/o delle spese di vendita alla stipula dell'atto notarile, ovvero in caso di mancata presentazione alla stipula nel luogo e nella data indicati dal notaio, l'aggiudicazione si intenderà decaduta e il delegato alla vendita sarà libero da qualsiasi vincolo di vendita. Inoltre il deposito cauzionale verrà trattenuto in via definitiva dalla curatela a titolo di penale, senza alcun diritto di restituzione, risarcimento o indennizzo da parte dell'interessato.
- 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.
- 12) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti.
- Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura di eredità giacente per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: "*[II]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".
- 13) 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 dall'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.
- 14) Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese e gli oneri di qualsivoglia natura inerenti e conseguenti la vendita, a mero titolo esemplificativo: le spese notarili, tributarie, fiscali, catastali, trascrizioni, tutte le altre occorrenze, ivi comprese quelle per la cancellazione delle trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene.
- 15) La proprietà ed il possesso del bene verranno trasferiti solo con l'atto notarile di vendita, come già specificato, a carico dell'aggiudicatario.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Si precisa che l'immobile è libero.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato procederà ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5, senza fotografie contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it
- pubblicazione del presente avviso di vendita, ordinanza di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet: www.legalmente.net e www.trovoaste.it;
- avviso amministratore e affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI", con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

ALTRE INFORMAZIONI

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice (o dal Cancelliere o dal Giudice), saranno effettuate dal professionista delegato notaio Monica De Paoli presso il suo studio in Milano Via Manzoni, 12

CUSTODE GIUDIZIARIO

Curatore: Avv. Alessandro Reggio

Per la visita dell'immobile e ulteriori informazioni dovrà essere preso appuntamento con il curatore tramite richiesta inoltrata al seguente indirizzo e-mail alessandro@studiolegalereggio.it, indicando "Eredità giacente n. 11000074/2013", il lotto di interesse, nome e cognome del richiedente e contatto telefonico.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, lì 07.10.2019

Il professionista delegato
notaio Monica De Paoli