



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 1723/2019
AVVISO DI VENDITA
ALL'ASTA SENZA INCANTO DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI

“IN MILANO VIA PRIVATA GIANICOLO 12
APPARTAMENTO USO ABITAZIONE PT MQ 59”

NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: intera piena proprietà dell'1/1;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: foglio n. 336, particella n. 63 sub 41, piano T, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62,00 m², escluse aree scoperte 59,00 m², rendita € 352,48. COERENZE: altra unità immobiliare mappale 278; Via privata Gianicolo; scala condominiale; altra unità immobiliare mappale 275;

STATO OCCUPATIVO: libero giuridicamente, di fatto occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura; in data 14/10/2020 è stato emesso ordine di liberazione;

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE € 1.294,68;

MENZIONI URBANISTICHE: immobile pervenuto al debitore con atto di compravendita del 30.04.2003 ricevuto dal Notaio Matarrese Pasquale, in Milano, Repertorio n. 96878, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Milano 1 in data 7.05.2003 ai nn. 41919/28872; Immobile costruito in data anteriore al 1.09.1967; immobile non conforme rispetto i titoli edilizi e non conforme catastalmente; costi di regolarizzazione circa € 3000,00 già dedotti dal valore di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e di cui sarà ordinata la cancellazione a cura e spese della procedura.

CUSTODE: Avv. Luca Salati.

PRENOTAZIONE VISITA: tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> : 1) digitare su “AFFINA RICERCA” 2) scegliere “TRIBUNALE DI MILANO”; 3) valorizzare nel campo “RICERCA” il numero e l'anno di procedura sopra indicati; 4) digitare sull'annuncio di vendita che riporta la data dell'asta sottoindicata; 6) una volta visualizzato il “DETTAGLIO” dell'inserzione, cliccare sul pulsante “Prenota la visita dell'immobile” e compilare l'apposito modulo con i propri dati.

Non saranno accettate altre modalità di richiesta visita. Il Custode, una volta ricevuta la richiesta di prenotazione provvederà a comunicare data e ora della visita in presenza, salvo adozione di forme “virtuali” di visita (video/foto) in base alle disposizioni del Tribunale.

* * *

Il delegato alla vendita Avv. Luca Salati:

- visto l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita;
- vista la perizia depositata in atti;
- visti gli artt. 591bis e 570 cpc;

PREMESSO

- che, ai sensi dell'art. 591bis II co. c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio (fatta eccezione per l'esperimento di vendita come sotto specificato), ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili sopra descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo il giorno **28 GIUGNO 2021 ORE 14:00 presso SIVAG SPA** Via Milano 10 Segrate MI, con riserva di modificare detto luogo per la necessità di rispettare le prescrizioni in tema di distanziamento sociale. Eventuali modifiche della suddetta data o la sospensione o la revoca del suddetto esperimento di vendita dovrà essere disposta esclusivamente con provvedimento del Giudice in data anteriore a cui il sottoscritto delegato si impegna a dare adeguata pubblicità a nulla valendo informazioni orali a tale proposito da chicchessia fornite;
- 2) **Prezzo base € 105.000,00 - offerta minima € 78.750,00** oltre ai costi di trasferimento (a titolo esemplificativo IVA, imposte di registro, ipotecaria, catastale, bollo, tassa ipotecaria e voltura catastale di cui al successivo punto 6);
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano Viale Premuda 23 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.
- 4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00 o diverso importo in vigore al momento dell'offerta) di offerta irrevocabile, firmata dall'offerente (con firma leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile (che potrà essere scaricata da internet al seguente indirizzo <https://www.tribunale.milano.it/files/esecuzioni/offertaAcquistoSENZAINCANTO.pdf>) a sua volta dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del codice fiscale e 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 personalmente all'asta. 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 del coniuge dell'offerente 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);
- 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 dell'impresa offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura notarile che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- 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 saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - la cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare bancario italiano non trasferibile intestato a **“TRIB. MILANO RGE 1723 2019”**;
- 5) Nella data sopra indicata presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Premuda 23 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide - anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio, in base al prezzo più alto offerto, è indicato nell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione pubblicata sui noti siti relativi alle aste del Tribunale di Milano; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
 - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate;
- 6) **Entro e non oltre il termine di giorni 120 dal giorno dell'asta** sopra indicata, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento di quanto segue:
- **il saldo del prezzo di acquisto** (parte del saldo prezzo dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);
 - **la quota a suo carico (pari al 50%) del compenso professionale e spese vive relativi alla fase di trasferimento** della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (pari a circa € 750,00 lordi per vendite sino a € 100.000,00 - € 1.200,00 lordi per vendite da € 100.001,00 a € 500.000,00 ed € 1.500,00 lordi per vendite oltre € 500.001,00 salvo diversa liquidazione del Giudice);
 - **le spese di trasferimento dell'immobile aggiudicato** per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro) pari al 2% (prima casa, ricorrendone i presupposti) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o del cd “prezzo valore” (rendita catastale rivalutata) con un minimo di € 1.000,00 e quelle di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali) pari a € 100,00, sulla scorta delle dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario dovrà far avere al delegato in duplice copia al più tardi in occasione del saldo prezzo, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si precisa al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento una volta pubblicato; si avvisa che in mancanza di consegna delle apposite dichiarazioni fiscali le spese di trasferimento saranno calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione quanto alla imposta di registro oltre euro 100,00 per le imposte ipotecaria e catastale per l'ipotesi di debitore esecutato persona fisica non imprenditore commerciale. Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto IVA, a discrezione di quest'ultimo, potrà essere applicata l'IVA fino all'aliquota del 22%. E' onere dell'offerente informarsi prima del deposito dell'offerta, circa il regime fiscale impositivo che sarà applicato alla vendita all'asta dei beni pignorati indicati nel presente avviso di vendita. Il conteggio delle somme dovute a titolo di imposte di trasferimento è soggetto alla definitiva liquidazione da parte dell'Ag. delle Entrate e solo tale liquidazione è da ritenersi vincolante con la conseguenza che un eventuale richiesta da parte del delegato inferiore a quella successivamente determinata dall'Ag. delle entrate non potrà essere invocata dall'aggiudicatario per esimersi dal versamento della differenza dovuta.
- Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario (con indicazione dell'iban e della

causale), avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell'atto di mutuo. In mancanza del rispetto di tali indicazioni la minuta del decreto di trasferimento sarà redatta senza la previsione dell'iscrizione di ipoteca contestuale.

- 7) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni ai sensi del Codice Civile e dell'eventuale regolamento condominiale allorquando l'immobile oggetto di trasferimento si trovi in un condominio. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, fatta salva l'espressa previsione di maggior oneri contenuta nel regolamento condominiale, che se non acquisito dal perito dovrà essere richiesto direttamente all'amministratore di condominio, si applica l'art. 63 IV comma, disp. att. c.c. ai sensi del quale: "*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*". Per ogni e qualsiasi informazione non riportata nel presente avviso di vendita si fa espresso rinvio alla perizia di stima che gli offerenti possono liberamente consultare: le circostanze e le informazioni che emergono dal presente atto e dalla perizia di stima si danno per conosciute dagli offerenti sui quali grava il compito di effettuare ogni e possibile indagine prima di procedere all'offerta.
- 8) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17 V comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 per l'ipotesi d'insufficienza delle notizie di cui agli artt. 17 e 40 L. 47/1985 tali da determinare la nullità di cui ai commi 1 e 2 dei citati articoli. Si avvisa 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, anche se di ciò non si sia tenuto conto nella stima dei beni oggetto di vendita col presente atto.
- 9) Si avverte che l'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è irrevocabile per 120 giorni e pertanto in caso di sospensione o rinvio dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà trattenuta per 120 giorni e le buste saranno aperte esclusivamente per consentire al delegato di ricevere dai singoli offerenti l'elezione di domicilio per le comunicazioni inerenti l'eventuale prosieguo della vendita.
- 10) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
- 11) Per informazioni chiamare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725 o scrivere all'indirizzo di posta elettronica astalex@outlook.it. Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, alla perizia di stima e ai suoi allegati. Il presente avviso di vendita, la ordinanza di delega, la perizia, le foto e la planimetria saranno pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet e nei termini indicati nell'ordinanza di vendita. Eventuali documenti indicati come allegati alla perizia, ma non pubblicati, potranno essere richiesti al Delegato. Il deposito del presente atto nel fascicolo telematico della procedura sopra emarginata, vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio ai sensi dell'art. 492 II co. cpc.

12) Ai sensi dell'art. 591bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.

Milano, 20/04/2021

Il delegato alla vendita

Avv. Luca Salati

