

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Silvia VAGHI

Professionista delegato e custode Avv. Carlo BOSSI

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 1739/2018**

promossa da:

- ..., rappresentato e difeso dall'Avv. Luca Bauccio del Foro di Milano ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via A. Maffei n. 1, C.A.P. 20135, Pec. [luca.bauccio@milano.pecavvocati.it](mailto:luca.bauccio@milano.pecavvocati.it) ;

contro

- ...

Il sottoscritto Avv. Carlo Bossi, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 5/11/2019;

- gli articoli 591 bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

considerato

- che l'esperimento bandito per il giorno 13/05/2020 è stato revocato dal provvedimento dei Giudici della Sezione III Civile del Tribunale di Milano, emesso il 9/03/2020 in conseguenza dell'emergenza sanitaria;

**AVVISA**

che il giorno **9 ottobre 2020**, alle ore **8,00**, presso il suo studio in **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**, procederà alla

**VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

degli immobili pignorati - *infra* descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

\* \* \* \* \*

**MODALITA' DELLA VENDITA**

1) la vendita avrà luogo in unico lotto;

2) il prezzo base è di Euro **36.300,00** (trentaseimilatrecento/00) **immobile occupato**;

3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **8 ottobre 2020** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** **in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento** presso lo studio dell'Avv. Bossi a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 1739/2018**;

- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);

- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale;

- **qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegata visura aggiornata del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;

- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita copia autentica della relativa procura speciale

notarile avente data non successiva all'effettuazione dell'offerta in busta chiusa);  
- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nonché il tesserino portante codice fiscale italiano;  
- l'indicazione della somma offerta;  
- assegno circolare non trasferibile, intestato “**Avv. Carlo Bossi - RGE 1739/2018**”, portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad Euro 27.225,00;

4) il giorno **9 ottobre 2020**, alle ore **8,00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 1.000,00 (mille/00)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5) Entro **120** (centoventi) giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

7) L'esperto Arch. Valentina Pirone, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha dichiarato che “*la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie: Concessione edilizia in sanatoria n. 715 del 17/06/1994.*” L'esperto ha inoltre dichiarato che l'immobile “*NON risulta conforme alla planimetria catastale in quanto:*

- risultano essere stati ridotti sia il servizio che la cucina ed eliminato l'antibagno per realizzare una "camera" senza finestra. Inoltre non risulta conforme alla normativa edilizia vigente in quanto:

- la "camera" che è stata realizzata abusivamente, non è dotata di aeroilluminazione naturale, essa infatti può essere solo destinata ad un locale senza permanenza di persone, come un ripostiglio. - è stato demolito l'antibagno, ambiente invece necessario per disimpegnare la cucina dal locale contenente il vaso igienico. Per questi motivi si ritiene opportuno demolire la camera abusiva e ripristinare l'antibagno in modo che sia conforme alla planimetria catastale. I costi per la suddetta regolarizzazione si aggirano intorno ai 3.000,00€." Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione;

8) il suddetto esperto ha, altresì, dichiarato in relazione allo stato di possesso dell'immobile, che lo stesso **risulta occupato in forza di contratto di locazione regolarmente registrato in data 3/01/2017 al n. 1032, Serie 3T, per la durata di quattro anni dall'1/01/2017 al 31/12/2021** per il corrispettivo di Euro 6.000,00 annui pagabili in rate mensili anticipate di € 500,00 cadauna al regime di cedolare secca. Al momento il conduttore sta versando regolarmente la pigione. Detto contratto, essendo stato registrato in data anteriore al pignoramento, è opponibile all'aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **Milano, Via Arquà n. 13:**

- appartamento sito al piano quarto composto da un locale cucina e servizio.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del detto Comune, come segue:

- foglio **236**, particelle **86** subalterno **64**, Via Arquà n. 13, piano 4, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 42 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 42 m<sup>2</sup>, rendita euro 251,77;

Confini in contorno come da atto di provenienza: corridoio comune, appartamento int. 63, cortile comune, appartamenti interni n.ri 66 e 65.

Con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti di uso comune ai sensi di legge.

\* \* \* \* \*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sull'incanto e le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Carlo Bossi, Via Pier Lombardo n. 7, 20135, Milano, tel 02 2047665 – 339 4846087 - Fax 02 36764103 – [avv.bossi@tiscali.it](mailto:avv.bossi@tiscali.it).

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Milano, 1° luglio 2020

Avv. Carlo Bossi

