

Avv. MATTEO ROSSI
Via Pannonia, 10
20133 MILANO
Tel. 02.39545584 – 371.1604832
Fax 02.39545584
avvocato.matteo.rossi@gmail.com
matteo.rossi.01@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa TRENTINI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 2778/2017** delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Matteo Rossi, con studio in Milano, via Pannonia 10.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Matteo Rossi,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14/05/2019;
- vista la perizia dell'Arch. Cristina Marchesi;
- 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 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.;

AVVISA

che il giorno **26 febbraio 2020 alle ore 15:00** presso il proprio Studio in Milano, Via Pannonia 10 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e che, 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., relativamente ai seguenti immobili:

In Comune di Milano (MI), Via Ponte Nuovo 10:

Intera quota (1/1) di piena proprietà di abitazione di tipo economico al piano primo composta da due locali e servizi, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

foglio 149 - particella 123 – subalterno 9 – Via Ponte Nuovo n. 10 – piano 1 – categoria A/3 –



zona censuaria 3 - classe 2 – consistenza vani 3,5 – Superficie catastale totale 47 mq. -
Superficie catastale totale escluse aree scoperte 47 mq. - rendita catastale euro 334,41.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini in corpo da nord in senso orario: ballatoio comune, altro appartamento, via Ponte Nuovo ed altro appartamento.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali del fabbricato in ragione dei millesimi spettanti.

Provenienza: Atto di compravendita in data 23/02/2011 Notaio Dott. Urso Alan Marco Giuseppe rep. nn. 41141/12279, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 1° il 28/02/2011 ai nn. 11660/7716.

Regolarità edilizia, catastale ed urbanistica: In base a quanto riscontrato dal perito Arch. Cristina Marchesi l'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico, essendo state rilevate alcune difformità rispetto all'attuale scheda catastale ed ai grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzative. Il perito ha stimato in circa euro 4.000,00 gli oneri di regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario. Sul punto si rinvia per maggiori dettagli alle pagg. 8-9 della perizia di stima.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: 2.050,00 circa.

Stato occupativo: L'immobile è occupato dall'esecutato ed è in corso di liberazione, essendo stato emesso dal G.E. ordine di liberazione con termine per l'attuazione a cura del custode giudiziario di 120 gg. dopo la data della presente vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

Lotto unico: prezzo base **euro 81.000,00 (ottantunomila/00);**

Offerta minima: **euro 60.750,00 (sessantamilasettecentocinquanta/00);**

Rilancio minimo di gara: **€ 1.500,00** (Immobile in vendita con prezzo base in fascia da euro 60.000,01 ad euro 100.000,00. Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nella consistenza indicata nella



perizia redatta dallo stimatore Arch. Cristina Marchesi, perizia da intendersi qui per intero richiamata e trascritta (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). Quanto alle indicazioni sulla 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 all'art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) 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.

3) Per l'acquisto del lotto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

5) Gli immobili vengono venduti liberi 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 al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, **ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

6) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del



professionista delegato in Milano, Via Pannonia n. 10, dalle ore 9:00 ed entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, dalle ore 9:00 ed entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. E' possibile il deposito anche in data antecedente la scadenza suindicata, previo preavviso al delegato, che dovrà essere presente e rilasciare la ricevuta di avvenuto deposito.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile 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 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 alla 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 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 della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura 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, è richiesto il 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 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 suindicato 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 non trasferibile (ovvero, vaglia postale o assegno postale vidimato) intestato a “*Procedura esecutiva n. 2778/2017 RGE*”;

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione;

- 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 di cui al punto 3).

7) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di acquisto e le spese di trasferimento entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “*Procedura esecutiva n.*



2778/2017 RGE” ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 2778/2017 RGE presso Deutsche Bank Spa - IBAN: IT45T0310401601000000821871.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli interessi e le spese.

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 al professionista delegato.

8) Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, **note e conosciute agli interessati all'acquisto perché pubblicate sul sito internet**

PORTALEVENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT

O

PVP.GIUSTIZIA.IT

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PUBBLICITA'

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui quotidiani “Corriere della Sera” edizione Lombardia e su “Leggo” Milano



di annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto 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 di ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net;

- affissione di cartello Vendita Giudiziaria, con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode;

- invio, da parte del delegato, di 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.

* * * * *

Gli interessati all'acquisto possono richiedere la visione del compendio pignorato contattando il

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Matteo Rossi, C.F. RSSMTT67T16F205C, con studio in Milano, Via Pannonia n. 10 (Email: avvocato.matteo.rossi@gmail.com - Tel.: 02.39545584 - 371.1604832). **La richiesta di visione dell'immobile - fatta per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte - dovrà essere inviata esclusivamente attraverso la funzione “*Prenota visita immobile*” del Portale delle Vendite Pubbliche (portalevenditepubbliche.giustizia.it oppure pvp.giustizia.it).**

Milano, 14/11/2019

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Rossi

