

Avv. MATTEO ROSSI
Via Pannonia, 10
20133 MILANO
Tel. 02.39545584 – Cell. 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 BONIOLO

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 3305/2012** 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,

- visto il provvedimento di nomina del 26/04/2021;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 03/03/2015 e l'esito negativo delle vendite tenute dal precedente professionista delegato Dott.ssa Maria Giuseppina Rezia in data 14/06/2017 e 27/02/2019;
- vista la revoca da parte della Dott.ssa Maria Giuseppina Rezia del terzo esperimento di vendita del 22/04/2020, che pertanto deve essere nuovamente fissato alle medesime condizioni e modalità;
- vista la perizia del Dott. Paolo Delfino;
- 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 **14/09/2021 alle ore 15:00** presso lo studio del delegato in Milano, Via Pannonia n. 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 al seguente immobile:

LOTTO UNICO:

In Comune di Bareggio (MI), Via IV Novembre n. 5:

Intera quota (1/1) di piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo sottotetto, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

foglio 12 - particella 136 – subalterno 707 – Via IV Novembre n. 5 – piano 2 – categoria A/3 - classe 3 – vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 113, superficie catastale totale escluse aree scoperte 113 mq. - rendita catastale euro 340,86.

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

Confini partendo da nord in senso orario: a nord solaio comune, ad est cortile comune, vano scale e pianerottolo comune, ancora cortile comune, a sud altra unità immobiliare, ad ovest via IV Novembre.

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 12/01/2010 Notaio Dott. Riccardo Bandi di Milano rep. n. 13548/7980, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Pavia il 16/02/2010 ai nn. 2886/1746.

Regolarità edilizia, catastale ed urbanistica: In base a quanto riscontrato dal perito, l'immobile non risulta conforme, essendo stati rimossi tavolati di tamponamento, necessari al raggiungimento dell'altezza interna di 1,5 mt. nel locale soggiorno/cottura e camera singola.

Il perito ha stimato in circa euro 1.200,00 gli oneri per la ricostruzione dei tavolati e la regolarizzazione edilizia.

Sul punto si rinvia per maggiori dettagli a pag. 6 della perizia di stima.

Spese condominiali: l'intero complesso immobiliare non si è costituito ente condominiale.

Stato occupativo: l'immobile è libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

LOTTO UNICO: prezzo base **euro 98.560,00 (novantottomilacinquecentosessanta/00);**



Offerta minima: **euro 73.920,00 (settantatremilanovecentoventi/00);**

Rilancio minimo di gara: **€ 1.500,00** (Immobile in vendita con prezzo base in fascia da euro 80.000,01 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 Dott. Paolo Delfino, 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).

6) 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) ovvero 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.

7) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, **previo appuntamento** con il professionista delegato, presso lo studio dello stesso in Milano, Via Pannonia n. 10, 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.

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 speciale 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 lotto e 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 circolare o assegno postale vidimato) intestato a “*Proc. esec. n. 3305/2012 RGE*”;

8) La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- saranno ammessi a partecipare in aula esclusivamente gli offerenti, la cui temperatura corporea non sia superiore a 37,5° e che dovranno indossare mascherine a copertura di naso e bocca, mantenendo la distanza personale di almeno un metro;
- 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).

9) 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. 3305/2012 RGE" ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 3305/2012 RGE presso Deutsche Bank Spa - IBAN: IT51 E031 0401 6010 0000 0400 091. 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.

10) 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 (indirizzi web: portalevenditepubbliche.giustizia.it e pvp.giustizia.it);
- pubblicazione di ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet www.trovoaste.corriere.it e www.legalmente.net;
- affissione di cartello Vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di e-mail all'amministratore (*se condominio costituito*) 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: SIVAG S.P.A. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, con Sede in Segrate, Via Milano n. 10, Tel. 02.26952007 (lun-ven 14:00-17:30), mail immobiliare@sivag.com.

Milano, 26/05/2021

Il Professionista delegato

Avv. Matteo Rossi

