

AVV. VALENTINA ODERO
Via Francesco Ferrucci n. 8
20145 MILANO
Tel 02.87187629 – Fax 02.36579791
E mail valentina@studiolegaleodero.it
PEC valentina.odero@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 431/2018

Promossa da

OMISSIS

contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Valentina Odero, con studio in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8 – Tel. 02/87187629 – Fax 02/36579791 – e mail valentina@studiolegaleodero.it
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Mennuni del giorno 9.10.2018,
- visti gli artt. 591 bis cod. proc. civ. e 576 cod. proc. Civ.;

AVVISA

- che in data **11 GIUGNO 2021 alle ore 10.00**, con le modalità di cui agli artt. 570 – 575 cpc, presso lo studio del professionista delegato, sito in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8, si terrà la **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di € **55.000,00 (€ cinquantacinquemila/00)**

3) Offerta minima per la partecipazione all'asta € 41.250,00
(quarantunomiladuecentocinquanta/00) - Eventuale rilancio € 1.300,00

4) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (bianca e senza alcuna scritta all'esterno), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Valentina Odero in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **esclusivamente il giorno 10 giugno 2021 entro le ore 13.00 previo appuntamento**;

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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 agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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, ne' 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.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“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”*.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

D) L'immobile viene venduto libero 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 il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre oneri accessori;

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa (bianca e senza alcuna scritta all'esterno) contenente:

- La dichiarazione (con marca da bollo da € 16,00) di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni, sottoscritta (firma leggibile e per esteso) e la cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

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 di quest'ultimo 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 c.c.)

- 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 (estratto in data non anteriore a 6 mesi dalla data dell'asta), 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 in corso di validità (estratto in data non anteriore a 6 mesi dalla data dell'asta) da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente 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**, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità, se previsto dalla delega;
- 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 all'offerta minima come sopra indicata, 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 intestato a *PEI 431/2018 AVV. ODERO VALENTINA*. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) In data **11 GIUGNO 2021 ALLE ORE 10,00** presso lo studio del professionista delegato, in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8 si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

I) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame; la gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita 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 maggior 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al valore dell'immobile compra sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto F;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.001,00 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori

esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

J) Entro e non oltre il termine di 120 giorni l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati a *PEI 431/2018 AVV. ODERO VALENTINA* le seguenti somme:

- **Il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.: nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo)

- **La quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad € 697,84 (per aggiudicazioni/assegnazioni pari o inferiori ad € 100.000,00)/ 1.046,76 (per aggiudicazioni/assegnazioni superiori ad € 100.000,00 e pari o inferiori ad € 500.000,00) /1.395,68 (per aggiudicazioni/assegnazioni superiori ad € 500.000,00) (detto importo verrà indicato dal delegato ad aggiudicazione avvenuta) da intendersi comprensivi degli accessori di legge;

- **Le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate dall'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

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 stende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, 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 sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo 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 la perdita della cauzione versata, salvo ogni eventuale ulteriore provvedimento del G.E. in merito ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c..

K) 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;

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano (MI), Via Varesina n. 199:

Piena proprietà appartamento al piano primo di circa mq 46 composto da ingresso, bagno, vano (non finestrato) adibito a cucina e camera. Piccolo ripostiglio in quota nella zona cottura. Cantina al piano interrato.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

Quanto all'appartamento: Foglio 61, mappale 244, sub. 19, zona cens. 2, cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52 mq, rendita € 251,77 – Via Varesina n. 199,

piano 1-S1.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: disimpegno comune, vano scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi, Via Angelo Brunetti, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: disimpegno comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, Via Angelo Brunetti, altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Dalla relazione di stima depositata dall'Arch. Federica Palazzetti in data 8.10.2018 – pubblicata sul sito internet unitamente all'ordinanza di vendita – nonché dal sopralluogo effettuato dal custode risulta che quanto pignorato sia abitato dal conduttore in forza di contratto di locazione regolarmente registrato ante pignoramento. Detto contratto è stato risolto con Sentenza del Giudice del Tribunale di Milano resa in data 4.7.2019 e sono attualmente sospesi gli accessi dell'Ufficiale Giudiziario per l'esecuzione dello sfratto sino al 30.6.2021, salvo nuove disposizione dovute all'emergenza sanitaria in corso.

CONFORMITA' CATASTALE:

Non conforme ma regolarizzabile: diversa distribuzione spazi interni.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Vista l'irreperibilità degli atti edilizi non ci si può esprimere riguardo la conformità edilizia dell'immobile. Independentemente dagli atti edilizi, la distribuzione interna non rispetta le norme igienico-sanitarie in quanto la cucina è ubicata in un vano cieco. Ipotizzando che le opere interne siano abusive l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Conforme.

SPESE CONDOMINIALI:

Le spese annue di gestione dell'immobile ammontano a circa € 920,00 (si veda la perizia per una migliore specificazione).

Spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (spese straordinarie relative alla gestione 2015) € 2.000,02.

- per la regolarità urbanistico edilizia si richiama comunque espressamente la perizia depositata presso il Tribunale di Milano (Sezione Esecuzioni Immobiliari) e pubblicata sul portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, pubblicati, tra gli altri, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Valentina Odero è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/87187629 – mail valentina@studiolegaleodero.it in orari d'ufficio.

AVVISO IMPORTANTE:

A) IL DEPOSITO DELL'OFFERTA DOVRA' AVVENIRE PREVIO APPUNTAMENTO

TELEFONICO CON LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO;

B) LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E' CONSENTITA ESCLUSIVAMENTE ALL'OFFERENTE (EVENTUALI FAMILIARI E ACCOMPAGNATORI A QUALSIASI TITOLO NON POTRANNO STAZIONARE NELLO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO);

C) COLORO I QUALI SI RECHERANNO PRESSO LO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO SIA PER IL DEPOSITO DELLA BUSTA CHE PER L'ASTA DOVRANNO PROCURARSI ED INDOSSARE MASCHERINA CHIRURGICA PROTETTIVA, GUANTI MONOUSO, E CALZARI MONOUSO QUESTI ULTIMI MAI PRIMA UTILIZZATI ALTROVE;

D) NON POTRANNO FARE ACCESSO NELLO STUDIO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO SIA PER IL DEPOSITO DELL'OFFERTA CHE PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA COLORO I QUALI DOVESSERO RISULTARE CON UNA TEMPERATURA CORPOREA SUPERIORE A 37,5°.

Milano lì, 8 aprile 2021

Avv. Valentina Odero