

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 VAGHI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 580/2018** 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 29/01/2019;
- vista la perizia dell'Arch. Maria Grazia Mina;
- 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 **22 maggio 2019 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 Nerviano (MI), Frazione Sant'Ilario, in via Trento n. 4/G e n. 4/E:

Intera quota (1/1) di piena proprietà di abitazione di tipo economico al piano T/rialzato con sottostante vano di cantina al piano S1, formato da soggiorno con terrazzo e cucina abitabile, disimpegno, due camere e bagno con finestra, con annessi due piccole aree di giardino e posto



auto scoperto ubicato nel cortile comune, il tutto censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

foglio 2 - particella 257 – subalterno 703 – Via Trento n. 4/G – piano T/S1 – categoria A/3 – classe 5 – consistenza vani 4,5 – Superficie catastale totale 89 mq. - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 84 mq. - rendita catastale euro 302,13 (appartamento);

Dati derivanti da variazione del 27/06/2008 protocollo n. MI0582340 in atti dal 27/06/2008 divisione - ampliamento (n. 44582.1/2008), che ha soppresso la particella 257 del foglio 2.

foglio 2 - particella 257 – subalterno 711 – Via Trento n. 4/E – piano T – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 12 mq. – Superficie catastale totale 12 mq. - rendita catastale euro 18,59 (posto auto).

Dati derivanti da (altre) del 27/06/2008 protocollo n. MI0582443 in atti dal 27/06/2008 costituzione posti auto scoperti (n. 4605.1/2008).

Confini in corpo (con il giardino di proprietà), da nord in senso orario:

dell'appartamento: altre u.i.p. di terzi, cortile comune, altre u.i.p. di terzi, via Trento.

della cantina: enti comuni su due lati, altro vano cantina p. di terzi, terrapieno al mapp. 257.

del posto auto: cortile comune al mapp. 257, altro posto auto p. di terzi, mapp. 260 p. di terzi, altro posto auto p. di terzi.

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 17/03/2009 Notaio Dott. Cirillo Oreste rep. nn. 22575/15848, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2° il 20/03/2009 ai nn. 32408/19694.

Regolarità edilizia: In base a quanto riscontrato dal perito Arch. Maria Grazia Mina l'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio e catastale, ma regolarizzabile con costi stimabili in complessivi euro 2.100,00; risulta invece conforme dal punto di vista urbanistico. Sul punto si rinvia per maggiori dettagli alle pagg. 9-10 della perizia di stima.

Particolari avvertenze: Si richiama l'attenzione su quanto esposto nella relazione di stima a pag. 10 relativamente alla rilevata diminuzione della superficie della cucina, per la quale occorrerà prevederne la rimessa in pristino, nonché alla copertura del posto auto effettuata senza alcuna pratica comunale di supporto, e che pertanto dovrà essere rimossa a livello



condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: 2.000,00 circa.

Stato occupativo: L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura e con prossima scadenza al 31/08/2022.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

Lotto unico: prezzo base **euro 85.200,00 (ottantacinquemiladuecento/00)**;

Offerta minima: **euro 63.900,00 (sessantatremilanovecento/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 Arch. Maria Grazia Mina, 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 intestato a "*Procedura esecutiva n. 580/2018 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. 580/2018 RGE*" ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 580/2018 RGE presso Deutsche Bank Spa - IBAN: IT61K0310401601000000821808.

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.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Matteo Rossi, CF 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).**

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.it;
- 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.

Milano, 07/02/2019

Il Professionista Delegato

Avv. Matteo Rossi

