

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 610/2019, promossa da CONDOMINIO VIA VIGEVANO N. 9 MILANO, delegata per le operazioni di vendita la dott.ssa Chiara Rossini, con studio in Milano, Via Pietro Rondoni n. 11.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La sottoscritta Dott.ssa Chiara Rossini:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dr.ssa Silvia Vaghi in data 15 settembre 2020, notificata in data 18 settembre u.s.;
- vista la perizia dell'Arch. Francesca Cortesi;
- 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

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
lotto unico **Euro 61.000,00 (sessantunomila/00)**
offerta minima **Euro 45.750,00 (quarantacinquemilasettecentocinquanta/00)**
rilancio minimo **Euro 1.300,00 (milletrecento/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, presso lo studio del professionista delegato dott.ssa Chiara Rossini in Milano, Via Pietro Rondoni n. 11, il giorno **12 gennaio 2021 dalle ore 09:30 alle ore 13:00 (tel. 02.49633840)**. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, verrà anticipato al giorno immediatamente precedente (entro le ore 13:00).

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta di acquisto sottoscritta (leggibile e per esteso), irrevocabile sino alla data fissata per l'apertura delle buste e, comunque, per almeno 120 giorni, 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 il regime patrimoniale della famiglia e anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente e del coniuge 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, 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 e accettazione 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 ad Euro 45.750,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- **la cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore al 10 per cento del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 610/2019 R.G.E.**". Si precisa che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e che le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti verranno restituite.

4) In data **13 gennaio 2021 alle ore 11:30** presso lo studio del delegato, in Milano, Via Pietro Rondoni n. 11, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, 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.

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;
- in caso di unica offerta:
 - se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 prezzo base d'asta 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 prezzo base d'asta come

sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120 dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà depositare sul conto corrente della procedura 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.);

- 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 **Euro 697,84 / 1.046,76 / 1.395,68** da intendersi comprensivi degli accessori di legge;

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

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Nello stesso termine di giorni 120 l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito fondiario è sin da ora invitato a depositare, in Cancelleria e presso il 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 estende 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 dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate 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.

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 oltre accessori di legge.

L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dai debitori espropriati, assumendosi gli obblighi relativi.

6) Gli immobili vengono posti in vendita: *a)* nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) *b)* a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuno 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 agli artt. 46, co. 5, DPR 380/2001 e 40, co. 6 L. 471/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, 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”*.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In comune di Milano (MI), Via Vigevano n. 9

Intera proprietà di appartamento ad uso abitazione, consistente in monolocale (numero interno 37) con bagno, posto al piano terzo, privo di pertinenze.

Riferimenti catastali: foglio 473, mappale 111, sub. 43, piano 3, cat. A/5, cl. 7, consistenza 1 vano, superficie catastale mq. 29, rendita € 154,94, indirizzo catastale via Vigevano n. 9, Milano. **Si segnala una ridotta superficie dell'appartamento, in quanto la superficie utile è pari a circa 23 mq, mentre il Regolamento Edilizio del Comune di Milano, all'art. 98.2, stabilisce che l'alloggio non può avere superficie utile inferiore a 28 mq. Parimenti, il lato minimo del locale bagno dell'appartamento è pari a circa 60 cm, mentre in base al predetto Regolamento art. 99, i locali bagno devono avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.**

Si richiama la perizia a pagg. 8 e 9.

Coerenza da nord in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi contraddistinto col il numero interno 36, casa di via Vigevano n. 7, cortile comune;

Certificazioni energetiche: il bene non risulta censito al catasto energetico

Regolarità edilizia del bene: come da pag. 8 e ss. della perizia. E' possibile procedere alla regolarizzazione edilizia / catastale come da pag. 9 della perizia.

Stato occupativo: l'immobile risulta abbandonato nonostante l'esistenza di un titolo opponibile. L'immobile è pertanto posto in vendita come **libero**. E' in corso la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario.

Per richiedere la visita degli immobili contattare lo studio del custode e professionista delegato dott.ssa Chiara Rossini, sito in Milano, Via Pietro Rondoni n. 11, tel. 02.49633840, mail: segreteria@studio-rossini.it, dal lunedì al giovedì dalle ore 9,30 alle ore 12.30.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.tribunale.milano.it.

Milano, 10 novembre 2020

Il delegato alla vendita

Dott.ssa Chiara Rossini

