

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

Nella esecuzione immobiliare **n. 767 / 2015 R.G.E.** promossa
contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art.174, comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196

* * * * *

Il Professionista delegato Avv. Paola Murru,

- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione il 01.10.2019;
- visto il fondo spese consegnato in pari data dal procuratore della creditrice procedente;
- visto che la prima vendita senza incanto già fissata in data 27.03.2020 alle ore 11,00 era stata revocata a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19;
- visto che è venuta meno la sospensione di legge della procedura esecutiva;
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **12 OTTOBRE 2021 alle ORE 11,00** nello Studio in Milano, Via Cerva n. 1, è fissata la prima **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di **MILANO (MI), VIA DOMOKOS n. 4**, nel complesso condominiale costituito da cinque edifici e dotato di ampio giardino interno, nel Fabbricato H, scala D: piena proprietà di appartamento ad uso abitazione al piano ottavo, dotato di doppio ingresso e composto da soggiorno con ampio balcone, disimpegno a servizio di tre camere da letto, un bagno con finestra ed un bagno cieco, cucina con balcone, un bagno di servizio ed un'altra camera da letto, con annesso un vano di **cantina** al piano interrato, oltre un **box ad uso autorimessa** con accesso carrabile da **VIA NOVARA n. 31**, sito al piano interrato e distinto con il numero 15, ed infine un **posto auto scoperto** in diritto esclusivo e perpetuo, sito nell'area cortilizia condominiale ed identificato con il numero 10.

Le unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati del detto comune come segue:
- foglio **335**, mappale **196**, subalterno **28**, Via Domokos n. 4, piano 8-S1; zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale totale mq. 166, totale escluse aree scoperte mq. 163, rendita Euro 1.580,36;

- foglio **335**, particella **192**, subalterno **79**, Via Novara n. 31, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, rendita Euro 117,86;

Coerenze in contorno, da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vano scala, vano ascensore e pianerottolo di proprietà comune; altra unità immobiliare; cortile comune; altra unità immobiliare; cortile comune;

- della cantina: altra unità e cortile comune; cortile comune; altra unità; corridoio comune;

- del box: altra unità e parte comune; cortile comune; parte comune; altra unità.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero complesso condominiale.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita dell'immobile avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è stato fissato dal G.E. in **Euro 492.000,00** (**quattrocentonovantaduemila/00**).
- 3) L'offerta minima per la partecipazione alla vendita potrà essere pari al 75% del valore dell'immobile sopraindicato al punto 2).
Pertanto, saranno considerate **valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto (¼) del suddetto valore dell'immobile e perciò non minori di Euro 369.000,00 (trecentosessantanovemila/00)**.
- 4) I rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 5.000,00** (**cinquemila/00**).
- 5) Ogni offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora della vendita) presso lo Studio dell'Avv. Paola Murru in Milano, Via Cerva n.1, **esclusivamente il giorno 11 ottobre 2021, dalle ore 9,30 alle 13,00**.
- 6) La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica - dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 7) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

- 8) Nella busta, da presentare chiusa, l'offerente dovrà inserire una cauzione di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. RGE 767/2015 Trib. Milano".
Si fa avvertenza che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 10) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1 c.p.c.).

Svolgimento della vendita senza incanto

- 11) All'udienza come sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
 - in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato 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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento

- 12) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente alla creditrice fondiaria quella parte del prezzo corrispondente al credito vantato dal predetto Istituto per capitale, accessori e spese; la creditrice fondiaria, pertanto, è invitata a far pervenire, prima della vendita, al Professionista delegato la nota dettagliata di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.
Inoltre, nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato il residuo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, il compenso del Delegato determinato secondo il D.M. n. 227 del 15.10.2015 e gli ulteriori oneri a suo carico mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. RGE 767/2015 Trib. Milano" ovvero mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa

riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

Condizioni generali di vendita

- 13) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore Ing. Luca Guido depositata il 27.08.2019 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 e dell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47.

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. 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, 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.

- 14) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Spese condominiali - art.63 disp.att.c.c..

- 15) Per legge l'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile

- 16) Il **Custode giudiziario** dell'immobile pignorato è l'**Avv. Paola Murru** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto.

A tale fine questi ultimi sono invitati ad inoltrare con congruo anticipo una richiesta scritta di visita, tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Stato occupativo del bene

17) In data 01.10.2019 il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, che – su richiesta dell'aggiudicatario – verrà eseguito dal Custode giudiziario a cura e spese della procedura esecutiva.

Alla data in cui si redige il presente avviso l'immobile è occupato da un esecutato con la famiglia.

Pubblicità dell'avviso di vendita

18) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art.591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero delle Giustizia, sul quotidiano cartaceo Corriere della Sera edizione regionale Lombardia, e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Inoltre, verrà affisso un cartello di “vendesi” presso l'immobile, con la specificazione che trattasi di vendita giudiziaria e con l'indicazione della descrizione del bene e dei recapiti del custode.

* * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati - ordinanze del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

* * *

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per informazioni:

Avv. Paola Murru con Studio in Via Cerva n.1 – 20122 Milano

Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271 - E-mail: avv.paolamurru@gmail.com

Milano, 2 luglio 2021

Avv. Paola Murru
Il Professionista delegato