

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

Procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n. 183/2019

delegata per le operazioni di vendita all'Avv. **Noemi Topino**
con studio in Milano, via Manara n. 15

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PER IL GIORNO 01/02/2022 ALLE ORE 14:00

Il delegato Avv. Noemi Topino
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 30/09/2021;
visto la perizia dell'Arch. Elisabetta Dirceo;
vita la relazione del Geom. Marco Rossetti;
visti gli artt. 591 bis 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 *ex art.* 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

che il giorno **01/02/2022 alle ore 14:00** presso il proprio studio in **Milano, via Manara n. 15** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c. **previa deliberazione sulle offerte**, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, e alla quale farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà ad oggetto il **lotto 1**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Lotto 1: prezzo base: Euro 239.000,00 (duecentotrentanovemila/00)
offerta minima: Euro 179.250,00 (centosettantanovemiladuecentocinquanta/00)
rilancio minimo: Euro 4.000,00 (quattromila/00)

3) Le **offerte di acquisto**, irrevocabili, dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio del delegato all'indirizzo predetto **esclusivamente dalle ore 09:30 alle ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste**; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere presentate dalle ore 09:30 alle ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. **La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante**. All'atto del deposito della busta verrà apposto un timbro dal delegato recante il nominativo del depositante e del delegato, la data e l'ora della vendita e la data e l'ora del deposito.

4) All'interno della busta **l'offerta irrevocabile**, munita di **marca da bollo** da

Euro 16,00, dovrà contenere il numero del lotto che si intende acquistare e, a pena di inefficacia, la sottoscrizione dell'offerente, l'indicazione del prezzo offerto, che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata *ex* art. 571, secondo comma, c.p.c., e la cauzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. RIF 183/2019".

L'offerta dovrà altresì contenere i seguenti dati e documenti dell'offerente:

- **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché la fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà essere inserita la fotocopia del suo documento di identità 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. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** dovrà essere altresì allegata la copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, dovrà essere altresì allegato il certificato di cittadinanza ovvero, se residente in Italia, il permesso di soggiorno in corso di validità.
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare** *ex* art. 579, ultimo comma, c.p.c., si avvisa che **la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta** inserita all'interno della busta; in tal caso si rammenta che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- **per le persone giuridiche:** i dati identificativi, compresa la partita iva e/o il codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale, **la visura camerale estratta dal registro delle imprese (o dal registro persone giuridiche) da cui risultano la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza ovvero la procura che risulti dal certificato camerale o altro documento da cui si possano accertare detti poteri in capo a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento**, nonché fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del o dei rappresentanti legali;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;**
- 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;

5) All'udienza fissata per la vendita senza incanto l'offerente dovrà presentarsi **personalmente o a mezzo di un avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.:** alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato *ex art. 571 c.p.c.*; non è ammessa la partecipazione di altri soggetti, benché muniti di procura speciale conferita con scrittura privata autenticata o per atto pubblico.

Si segnala che in caso di presentazione di offerta minima *ex art. 571 c.p.c.*, restano salve le previsioni di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c.

Esaminate le offerte, il delegato procederà secondo le seguenti direttive:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente in busta chiusa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e alle medesime condizioni e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
- se la gara avrà luogo, il delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto e medesime condizioni, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo a base d'asta, il delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

6) Il delegato provvederà a dare pubblicità del presente avviso nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e/o in altri provvedimenti successivi.

7) Entro e non oltre il termine di **giorni 120**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. RIF 183/2019**" (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art. 41 T.U.B.*); (b) la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; (c) le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché **per gli immobili intestati ad imprese l'eventuale IVA, se e nella misura dovuta per legge**.

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.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare telematicamente 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 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.

8)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: in Comune di Ossona

piena proprietà di appezzamenti di terreno, limitrofi tra loro e senza soluzione di continuità, edificabili sulla base del vigente PGT, il tutto censito nel catasto terreni del Comune di Ossona come segue:

- foglio 2, particella **423**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 04 are 49 ca, deduz. IE36A, reddito dominicale euro 2,62, reddito agrario euro 3,25;
- foglio 2, particella **599**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 10 are 49 ca, deduz. IE36A, reddito dominicale euro 6,12, reddito agrario euro 7,58;
- foglio 2, particella **600**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 10 are 49 ca, deduz. IE36A, reddito dominicale euro 6,12, reddito agrario euro 7,58;

Coerenze della particella 423: particella 417, particella 600, particella 411, particella 422;

Coerenze della particella 599: particella 600, particella 419, via XXV Aprile, particella 411;

Coerenze della particella 600: particella 417, particella 419, particella 599, particella 411, particella 423;

Stato occupativo: liberi da persone, nella disponibilità degli esecutati.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni pignorati: come da pagg. 6 e 7 della perizia dell'Arch. Dirceo a cui si rimanda.

Da quanto è emerso dal **Certificato di Destinazione Urbanistica del 29/11/2021** i terreni rientrano in un Piano Attuativo (Parte IV – da Artt. 36 a 43), all'interno del perimetro PAC 4 – Residenziale (Parte IV – Art. 40 delle N.T.A del nuovo PGT definitivamente approvato con deliberazione di C.C. nr. 32 del 07/10/2013, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi nr. 39 del giorno 24 settembre 2014, e proroga della validità del documento di piano del P.G.T. con D.C.C. nr. 36 del 12/07/2019).

Avvertenze: a seguito del frazionamento 18/12/2020 prot. n. MI0362878, il terreno in origine identificato al catasto terreni del Comune di Ossona al foglio 2, particella **412**, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 20 are 98 ca, deduz. IE36A, reddito dominicale euro 12,24, reddito agrario eur 15,17 (cfr. perizia Arch. Dirceo) è stato frazionato e soppresso per dare origine ai terreni attualmente identificati come segue:

- foglio 2, particella 599, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 10 are 49 ca, deduz. IE36A, reddito dominicale euro 6,12, reddito agrario euro 7,58;

- foglio 2, particella 600, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 10 are 49 ca, deduz. IE36A, reddito dominicale euro 6,12, reddito agrario euro 7,58.

Sul punto si rimanda alla relazione sul frazionamento del Geom. Rossetti.

Viene pertanto posta in vendita **Pintera proprietà** del terreno in origine identificato catastalmente al foglio 2, particella 412 (attualmente particelle 599 e 600), e del terreno di cui al foglio 2, particella 423.

Le formalità gravanti sui beni in vendita, che **saranno cancellate a cura e spese della procedura**, sono le seguenti:

1. **ipoteca giudiziale** iscritta in data **06/09/2011** ai nn. **15840/3246**;
2. **pignoramento** trascritto in data **26/02/2019** ai nn. **3069/2016**;
3. **pignoramento** trascritto in data **11/03/2021** ai nn. **4505/3061**.

9) Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con la proporzionale quota di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte. 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 dall'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 indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, e delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

10) Per **richiedere la visita** all'immobile, è necessario formulare apposita richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, premendo su “affina la ricerca”, selezionando il Tribunale di Milano e digitando nel campo di ricerca il numero e l'anno della procedura esecutiva, nonché cliccando il tasto **“prenota visita immobile”** presente nel dettaglio dell'inserzione. **Per ogni altra informazione**, contattare il **custode giudiziario, Avv. Noemi Topino**, all'indirizzo di posta elettronica **noemi.topino@gmail.com**; le telefonate si ricevono solo **martedì e giovedì dalle ore 12:00 alle ore 13:00** al numero **02.5466852**.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

DISPOSIZIONI PER IL TEMPO DELL'EMERGENZA SANITARIA

Visti la normativa in materia di contenimento del contagio della pandemia Covid-19 e il provvedimento della Sez. III civ. del Tribunale di Milano del 14.07.2020, si dispone quanto segue:

- al momento del deposito potrà essere richiesto di fornire un recapito telefonico e di posta elettronica a cui comunicare eventuali modifiche del luogo in cui si terrà l'asta qualora il numero di offerte ricevute non consentisse il mantenimento della distanza sociale nei locali a disposizione nello studio del professionista delegato. Il professionista delegato, nel caso in cui la vendita non possa tenersi nel proprio studio, comunicherà altresì le regole e modalità di accesso alla sala d'asta individuata;
- la partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente senza accompagnatori, i quali non potranno stazionare e/o accedere allo studio del professionista delegato o alla sala d'asta;
- coloro che si recheranno presso il professionista delegato (sia per il deposito della busta che per l'asta) dovranno indossare mascherina a copertura di naso e bocca, portare con sé gel igienizzante per le mani e mantenere la distanza personale di almeno un metro dalle altre persone presenti;
- all'interno dello studio del professionista delegato non sarà consentito l'utilizzo dei servizi igienici;
- coloro che accederanno allo studio del professionista delegato dovranno, all'ingresso, disinfettare le mani con gel a base alcolica e sottoporsi alla rilevazione della temperatura corporea, con la precisazione che non sarà consentito l'accesso a chi abbia una temperatura corporea pari o superiore a 37,5°;
- con riferimento alle **modalità di visita all'immobile** si precisa che il custode, al fine di contenere spostamenti ed ingressi, ricevuta la richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche, potrà inviare tramite mail al richiedente della visita foto e/o filmato del compendio pignorato. L'accesso all'immobile sarà compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita in presenza. Per accedere all'immobile il visitatore dovrà munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà sempre mantenere la distanza di almeno un metro dalle persone presenti, senza poter scattare foto e/o eseguire video e/o filmati.

La richiesta di visita e/o il deposito dell'offerta e/o la partecipazione all'asta implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Milano, 30 novembre 2021

Il Professionista delegato
Avv. Noemi Topino