

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 530/2020**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Alessandra Croci, e-mail: ac@studiolegalecroci.com, pec alessandra.croci@milano.pecavvocati.it, tel. 0331/1850337, professionista **delegato alla vendita** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, come da ordinanza emessa in data 30/11/2021 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Vaghi, nonché **custode giudiziario** del compendio pignorato

**AVVISA**

che il giorno **09 MARZO 2022 alle ore 11,00** in Milano, Via Curtatone n. 11, presso lo Studio Legale Colombo, è fissata la **vendita senza incanto** e la convocazione delle parti e degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute relativamente al seguente **LOTTO UNICO**:

**Comune di Pozzuolo Martesana (MI) Via Cecco Angiolieri n. 11 (in catasto Via Giosuè Carducci snc)**, interno 2, edificio A, per la piena proprietà per la quota di 1/1 di **villetta a due piani accessibili da scala interna oltre autorimessa di pertinenza al piano terra con accesso da esterno e internamente dal locale cantina**.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

**fg. 8 – mapp. 489 - sub. 7** - cat. A/3 – cl. 5 – consistenza 4 vani – sup. cat. tot. 82 mq. – sup. cat. tot. escluse aree scoperte 74 mq. - r.c. € 247,90 – via G. Carducci snc - piano T-1 interno 2 edificio A (appartamento);

**fg. 8 – mapp. 489 - sub. 37** - cat. C/6 – cl. 2 – consistenza 14 mq. - sup. cat. tot. 15 mq. - r.c. € 45,55 – via G. Carducci snc - piano T interno 8 edificio A (autorimessa).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, Arch. Mariella Sporzon, agli atti della procedura.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**Prezzo base: € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00);**

**Offerta minima: € 105.000,00 (Euro centocinquemila/00);**

**Offerte minime in aumento: € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00).**

**Stato occupativo:** l'immobile è occupato dal figlio degli esecutati. L'occupante ha

dichiarato di voler rilasciare spontaneamente l'immobile dopo le festività natalizie.

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'esperto nominato dal Tribunale agli atti della procedura, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, in particolare quanto precisato alla pagina n. 8 della relazione di stima dell'Arch. Sporzon (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, c. 5 e 40 c. 6 della L. 47/1985 e succ. modifiche e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le 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), anche se il prezzo è stato determinato con un valore assegnato al metro quadrato.

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 o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato (€ 140.000,00); saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  (€ 105.000,00) rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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 al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge (ai sensi del D.M. 227/2015 il compenso del delegato alla vendita, compresi accessori, è pari ad € 697,84 per aggiudicazioni fino ad € 100.000,00, ad € 1.046,76 per aggiudicazioni oltre € 100.000,00 e fino ad € 500.000,00, ad € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00).

E) **Le offerte di acquisto** dovranno essere presentate in busta chiusa ed anonima, consegnate presso lo Studio Legale Colombo in Milano, Via Curtatone n. 11, non più tardi delle ore 13,00 del 08/03/2022, nei soli giorni feriali, dalle ore 9,30 alle ore 13,00, previo appuntamento telefonico ai nn. 3316452261/3319622138.

All'esterno della busta, ex art. 571 c.p.c., devono essere annotati: *i)* il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà essere persona diversa dall'offerente); *ii)* il nome del professionista delegato alla vendita; *iii)* il giorno fissato per l'esame delle offerte; *iv)* la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del delegato.

F) La busta dovrà contenere:

- l'**offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo – marca da bollo da € 16,00);
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Milano R.G.E. n. 530/2020", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, nonché fotocopia dell'assegno;
- per le persone fisiche: copia di valido documento d'identità, permesso di soggiorno e codice fiscale dell'offerente.

Se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale;

- per le società: il certificato del registro delle imprese in corso di validità, non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti

all'offerente, copia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente in udienza;

- nel caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia di valido documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, tutore o amministratore di sostegno, soggetti che dovranno presenziare all'udienza);
- se l'offerta è presentata da avvocato, procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- a) le complete generalità dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile; per le società: denominazione sociale, p.iva e/o codice fiscale, sede legale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell'offerente in udienza);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- c) i dati identificativi dei beni, l'indicazione del prezzo offerto, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato 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) All'udienza 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 prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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 adesione 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione se presente.

I) L'aggiudicatario entro **120 giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge (DM 227/15 e succ. modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario verrà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine (120 giorni) dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene immobile, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) 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 verranno effettuate dal professionista delegato, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al professionista delegato o al custode giudiziario.

L) 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.

M) Vista l'emergenza epidemiologica in corso, dovranno essere osservate le seguenti ulteriori disposizioni, salvo diverse successive indicazioni del professionista delegato: 1) il deposito dell'offerta dovrà avvenire esclusivamente previo appuntamento telefonico ai nn. 3316452261/3319622138; 2) la partecipazione all'asta sarà consentita esclusivamente all'offerente (eventuali familiari e/o accompagnatori non potranno accedere e stazionare nello studio del professionista delegato); 3) coloro che si recheranno nello studio del professionista delegato per il deposito dell'offerta o per la partecipazione all'asta dovranno indossare la mascherina protettiva e dovranno avere una temperatura corporea non superiore a 37,5°, consegnando al professionista delegato un'autocertificazione attestante la sussistenza del suddetto requisito.

\*\*\*\*\*

Per ulteriori informazioni in merito alla vendita contattare lo studio del professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo ac@studiolegalecroci.com o telefonicamente al n. 0331/1850337.

Per richiedere la visita dell'immobile dovrà essere effettuata la prenotazione attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/>) in tempo utile per consentire l'organizzazione delle visite nel rispetto degli obblighi di distanziamento sociale previsti dalla normativa emergenziale, e comunque non oltre 15 giorni antecedenti l'asta.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Milano, lì 09/12/2021

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Croci