

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

Procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. n. 186/2020

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 25/05/2022 ALLE ORE 14:00

Il delegato Avv. Noemi Topino
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 27/01/2022;
vista la perizia dell'Arch. Mariella Sporzon;
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 **25/05/2022 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 luogo in **unico lotto**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

PREZZO BASE: EURO 82.700,00 (ottantaduemilasettecento/00)
OFFERTA MINIMA: EURO 62.025,00 (sessantaduemilaventicinque/00)
Rilancio minimo sull'offerta più alta: euro 1.500,00 (millecinquecento/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, 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 "PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/2020 TRIB. MILANO"**.

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 "**PROCEDURA ESECUTIVA N. 186/2020 TRIB. MILANO**" (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 DELL'IMMOBILE
in Comune di Milano, via Pellegrino Rossi n. 15/7

piena proprietà di appartamento al piano rialzato, composto da ingresso, cucina, camera e bagno, con annesso un vano di cantina al piano cantinato, censito nel catasto fabbricati del Comune di Milano al foglio **97**, particella **35**, subalterno **36**, via Pellegrino Rossi n. 15, piano T-S1, scala 1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 40 mq., rendita euro 286,63.

Confini dell'appartamento: vano scala e atrio comuni, cortile comune, appartamento di terzi;

Confini della cantina: corridoio comune, cantine di proprietà di terzi;

Stato occupativo: occupato dall'esecutato.

Notizie urbanistiche: l'edificio è stato costruito con licenza di costruzione n. 2761 e n. 2030 del 23/08/1968 – 25/07/1969 (atti nn. 143984/3264/1968 e 40454/864/1969).

Permesso di costruire in sanatoria n. 678 del 04/09/2015 (presentato con atti 349463/1986 il 30/09/1986 PG 484391/2015) per varianti consistenti in trasformazione portineria in abitazione, aumento di snr al piano cantinato e modifiche interne e di facciata a tutti i piani.

Agibilità: n. 678 rilasciata il 04/09/2015 a seguito Permesso di costruire in sanatoria.

Regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene: come da pag. 7 della perizia a cui si rimanda.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

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 le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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”*.

11) 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 mercoledì 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, qualora ancora efficaci durante lo svolgimento delle visite e dell'asta, 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 potrà essere consentita esclusivamente all'offerente senza accompagnatori, i quali non potranno stazionare e/o accedere allo studio del professionista delegato o alla sala d'asta;

- a coloro che si recheranno presso il professionista delegato (sia per il deposito della busta che per l'asta) potrà essere richiesto di 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;
- a coloro che accederanno allo studio del professionista delegato potrà essere richiesto, all'ingresso, di 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, 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 e sempre che sia possibile rispettare le norme sul distanziamento sociale per evitare rischi di contagio. In caso di eventuale accesso all'immobile, potrà essere richiesto al visitatore di munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e di mantenere sempre la distanza di almeno un metro dalle persone presenti, con divieto di 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, 22 marzo 2022

Il Professionista delegato
Avv. Noemi Topino