

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

**TRIBUNALE DI MILANO**

R.G.E. 635/2020– Sez. Terza civile- Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Bottiglieri

**1° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il sottoscritto, Avv. Patrizia Mattina, vista l'ordinanza di delega del GE del 16.11.2021 e il successivo provvedimento del 17/11/2022, nella procedura esecutiva n. R.G.E. 635/2020 promossa da **RED SEA SPV SRL**, con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n. 1, C.F. e Partiva IVA 04938320266, in persona del suo legale rappresentante tempore, con l'avv. Felicità Fenaroli,

**AVVISA**

-che il giorno **23.03.2023 alle ore 11.00** ess. presso lo studio dell'avv. Patrizia Mattina, sito in Milano, Viale Regina Giovanna n. 8, si procederà alla **vendita senza incanto**, mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

-che tutte le attività le quali, a norma di legge debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato presso il proprio studio sito in Milano, Viale Regina Giovanna n. 8, piano terra, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

- **Recapiti del Professionista Delegato:** Avv. Patrizia Mattina, Viale Regina Giovanna n. 8, piano terra, tel. 02/91531653-54, fax 02/91531655, e-mail: [patrizia.mattina@tiscali.it](mailto:patrizia.mattina@tiscali.it)

**CUSTODIA**

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

Il Professionista Delegato è stato nominato anche custode dell'immobile in vendita e provvederà, anche tramite proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita all'avvocato delegato con congruo anticipo inviando semplice richiesta scritta a mezzo email ([patrizia.mattina@tiscali.it](mailto:patrizia.mattina@tiscali.it)) oppure previo contatto telefonico ai recapiti sopra indicati.

#### **BENI IN VENDITA**

La vendita avrà luogo in **un solo lotto**.

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE:**

Diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Pioltello (MI), Via Masaccio n. 5.

L'immobile è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione, sito al piano secondo dell'edificio composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno e due balconi oltre ad un vano cantina ubicato al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 69,00.

#### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pioltello (MI), Foglio 2, particella 157, sub. 4, cat. A/3, cl. 5, vani 4, Rendita Catastale Euro 413,17, piano 2-S1.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale e all'estratto di mappa: cortile comune, proprietà di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comune, via Masaccio, ragione di terzi e infine per chiudere ancora cortile comune.

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

Cantina: dapprima corridoio comune indi cantina di terzi, terrapieno, altro vano cantina di terzi infine, per chiudere, ancora corridoio comune.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA e CATASTALE**

Dalla perizia redatta dall'architetto Monica Correggi, nominata esperto stimatore, risulta che il fabbricato è stato realizzato prima del settembre 1967.

Per ciò che concerne la conformità edilizia il perito ha dichiarato che: *"al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi al disegno di progetto (Pianta piano tipo e pianta scantinato) allegato alla Licenza Edilizia n. 157/62.*

Per ciò che concerne invece la conformità catastale il perito ha dichiarato che: *"al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 01/04/1964 (ultima planimetria in atti).*

#### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita in autentica Dott. Valerio Chianese Notaio in Pioltello in data 19/10/2005, repertorio n. 80089/21947, registrato a Gorgonzola il 26/10/2005 al n. 3526, Serie IT e trascritto alla Conservatoria dei R.R. II. di Milano 2^ il 26/10/2005 ai nn. 159104/81375.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell'architetto, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare risulta occupata dalla comproprietaria dell'immobile nonché terza datrice

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

di ipoteca unitamente alla rispettiva figlia maggiorenne e pertanto l'immobile è posto in vendita come "libero".

#### **PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro **74.000,00** (dicesi *settantaquattromila/00*).

L'offerta minima è fissata in Euro **55.500,00** (dicesi *cinquantacinquemilacinquecento/00*).

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

1) Le offerte di acquisto devono essere depositate non più tardi delle **ore 13.00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta**, presso lo studio dell'avv. Patrizia Mattina, sito in Milano, Viale Regina Giovanna n. 8.

2) Ognuno, eccetto il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a fare offerte personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare ex art. 579 c.p.c;

3) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo di Euro 16,00 e depositata in **busta chiusa anonima**, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente

- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale dei coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente (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 c.c.);

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

- se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica. In tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;
- se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante, di cui dovrà essere allegata copia di un valido documento d'identità. All'istanza deve essere allegato certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità attestante la costituzione della società, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri conferiti all'offerente o in alternativa Visura Camerale aggiornata della società, impresa individuale o ente;
- in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio dell'avv. Patrizia Mattina, professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata) avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, nella busta dovrà essere allegato anche il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

di soggiorno in corso di validità;

- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
  - c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
  - d) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato, pena l'inefficacia dell'offerta: l'offerta minima pertanto è pari ad Euro 55.500,00;
  - e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di 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;
  - f) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
  - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
  - h) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 4) A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Esec. Imm. R.G.E. 635/2020", con l'avvertimento che, detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di rifiuto all'acquisto.

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

**Saranno dichiarate inefficaci:** le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 1); le offerte prive di sottoscrizione; le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto; le offerte non accompagnate dalla cauzione sopra determinata o accompagnate da una cauzione inferiore al decimo del prezzo proposto; le offerte presentate con modalità difformi da quelle prescritte.

5) All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

6) L'offerta di acquisto è irrevocabile sino all'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni (in bollo);

7) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E. o del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

Non deve essere indicato sulla busta né il Numero, né il nome del debitore, né i beni per cui è stata fatta l'offerta.

8) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita sopra indicata alla presenza degli offerenti e verranno così esaminate:

**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; qualora, sia presentata una sola offerta, pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano 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 il prezzo raggiunto all'esito della gara, o in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, 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.

9) Qualora siano formulate più offerte, alla data fissata per la vendita si procederà alla gara tra gli offerenti presenti; la gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; **il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal Professionista Delegato nella misura di Euro 1.300,00**; decorso un minuto dall'ultima offerta non seguita da un'altra di importo maggiore, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

10) La persona che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del precedente punto 3) è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste ed in mancanza, i beni potranno essere aggiudicati anche ad un altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c..

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1) La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto indicata nella perizia redatta dall'Arch. Monica Correggi, che si intende qui interamente richiamata e

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

trascritta, 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente, 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 dai debitori, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

2) Per ciò che concerne le indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, V comma e 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

3) Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

depositare presso lo studio del Professionista Delegato copia del contratto di mutuo, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

4) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al professionista delegato **il residuo prezzo**, detratto l'importo per cauzione già versato, nonché **le spese necessarie per il trasferimento**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2, comma 7, D.L. 227 del 15.10.2015) mediante distinti assegni circolari, **non trasferibili**, intestati a: " Proc. Esec. Imm. R.G.E. 635/2020".

5) Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

6) 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, 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) In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c..

8) I creditori sono tenuti a depositare le note riepilogative dei propri crediti entro il termine di 45 giorni dall'esecuzione delle formalità di cui all'art. 591-*bis* comma terzo, n. 11 c.p.c;

9) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti.

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura ai sensi dell'art. 2770, II comma c.c..

Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (pagamento delle imposte, spese di voltura, spese per la trascrizione del decreto di trasferimento, spese di registrazione, imposte di bollo per le copie).

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emissione del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

10) L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

11) Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato, entro e non oltre il termine fissato per

Avv. Patrizia Mattina

Viale Regina Giovanna n. 8- 20129 Milano

Tel. 02/91531653-54 fax 02/91531655

il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

**PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista

Delegato mediante:

1. notificazione dell'avviso di vendita al creditore procedente, creditore intervenuto e ai debitori;
2. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
3. pubblicazione sul quotidiano Metro Milano e Repubblica Milano;
4. pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet: [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), nonché su [VenditePubblicheNotarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it), e nella sezione annunci del sito [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it);
5. pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), nonché su Corriere Lombardia e Leggo.
6. affissione di un cartello recante la dicitura "VENDESI" come stabilito nell'ordinanza di delega con i recapiti del custode.

Milano, 19 dicembre 2022

Avv. Patrizia Mattina

