

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. ROBERTO ANGELINI
Nella procedura di espropriazione immobiliare - RGE N.396/2011

AVVISO DI VENDITA

DATA OPERAZIONI DI VENDITA 23 GENNAIO 2025 ORE 15:30

PREZZO-BASE EURO 74.000,00

OFFERTA MINIMA EURO 55.500,00

RILANCIO MINIMO (IN CASO DI GARA) EURO 1.300,00

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

L'avv. Giovanni Antonio Santoro, del Foro di Milano e con domicilio eletto -ai fini di tutti gli atti della presente procedura esecutiva immobiliare- presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, tel. 02/55192111;
- vista l'ordinanza di delega e gli eventuali successivi provvedimenti emessi dal G.E.;
- visto l'art. 591 bis c.p.c..

DA' AVVISO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

delle unità immobiliari – infra descritte – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) In data 23 Gennaio 2025 alle ore 15:30, avanti l'avv. Giovanni Antonio Santoro, delegato alle operazioni di vendita, presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **gli offerenti** per poter partecipare validamente alla eventuale gara **devono presenziare personalmente alla suddetta udienza di vendita**, non essendo ammesso il conferimento di mandato a persona diversa, salvo che si tratti di avvocato, regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza, munito di procura speciale notarile.

2) Il prezzo-base è di Euro 74.000,00

Sono considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato: pertanto **l'offerta minima** ammissibile riguardo alla presente vendita **è pari ad Euro 55.500,00 (si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di presentazione di offerta minima).**

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà corrispondere, oltre alle altre imposte, anche l'IVA, se e nella misura eventualmente dovuta.

Si precisa inoltre quanto segue:

in caso di un'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 e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 l'aggiudicazione a 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-offerta. 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 suindicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui vi sia la gara allorché siano trascorso **un minuto** dall'ultimo offerta senza che ne segue un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, la data fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Via De Amicis n.47, nei giorni feriali, preferibilmente il lunedì e il mercoledì mattina (dalle 09.30 alle 13.00) e il venerdì pomeriggio (dalle 15.00 alle 17.00) e comunque **a pena di inammissibilità dell'offerta entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, munita di bollo (che attualmente è pari a Euro 16,00) **e sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere:

- **Se l'offerta è presentata da persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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'articolo puntato 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; detta autorizzazione dovrà essere inserita nella busta.
- **Se l'offerta è presentata da persona giuridica**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri (allegando copia di detto documento, nonché copia di un valido documento di identità del legale rappresentante). **Dovrà essere poi prodotto all'udienza certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.**

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (salvo l'ipotesi del minore e i casi espressamente previsti dalla legge).

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà comunque essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato** a pena di esclusione.
- L'indicazione dell'assegno -infra specificato- e del rispettivo importo.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.
- Se il partecipante alla vendita è persona fisica dovrà indicare se vuole avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

L'offerta è irrevocabile.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto) **per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo dai medesimi offerenti proposto** e comunque non inferiore ad un decimo dell'"offerta minima" come su indicata e determinata mediante assegno circolare (di diritto italiano) non trasferibile intestato alla " PROC. RGE n. 396/2011 TRIB. MILANO". **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.**

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito -v. punto 3)- o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura minima sopra indicata.

6) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa, con perdita della cauzione prestata a titolo di multa e di eventuale condanna al pagamento della sanzione prescritta dall'art. 587, II comma, c.p.c. dovrà pagare, secondo le modalità che saranno indicate dal sottoscritto delegato, il saldo del prezzo nonché le spese di trasferimento (che verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; **in tale somma sono altresì comprese le competenze dovute dall'aggiudicatario al delegato ai sensi di legge**); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Giovanni Antonio Santoro, all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione.

Si precisa -per quanto occorra- che ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa infine quanto segue:

-le unità immobiliari pignorate sono poste in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal predetto esperto; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà

avvalersi delle disposizioni degli artt. 46, V comma, D.P.R. n. 380/2001 nonché 17, V comma, e 40, VI comma, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;

-le unità immobiliari vengono, tuttavia e in ogni caso, poste in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive (l'indicazione delle metrature delle unità immobiliari contenuta sia nel presente avviso di vendita sia nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed 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 degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso 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;

-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.

Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega (pubblicata sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) e delle condizioni di vendita ivi contenute alla cui attenta lettura si rimanda, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Proprietà Superficiaria per la durata di anni 99, con diritto di rinnovo, a partire dal 27/10/1981 dell'appartamento ubicato in **Comune di Pozzo D'Adda (MI), frazione Bettola, via Santa Elisabetta, 32/B** posto al piano secondo, composto da un soggiorno, cucina abitabile, due camere, due bagni, ripostiglio e due disimpegni e balcone; con annessi due vani cantina e autorimessa al piano interrato pertinenziali.

Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
Foglio 4, Mappale 66, Subalterno 18, Categoria A/3, Classe 4, Vani 6,5 , Superficie catastale totale: 104 m², totale escluse aree scoperte: 102 m², Rendita Euro **328,98-** via Santa Elisabetta, 32 Piano 2-S1 (l'appartamento e le cantine);

Foglio 4, Mappale 66, Subalterno 34, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 m² , Superficie catastale 15 m² , Rendita Euro **46,48,** via Santa Elisabetta, 34 Piano S1 (l'autorimessa).

Coerenze dell'appartamento: a Nord/Est altra unità immobiliare, vano scala comune e cortile comune, di cui alla particella 66; a Sud/Est altra unità immobiliare e cortile comune di cui alla particella 66; a Sud/Ovest altra unità immobiliare di cui alla particella 676; a Sud/Ovest cortile comune di cui alla particella 66; a Nord/Ovest altra unità immobiliare e cortile comune di cui alla particella 66; dei vani cantina: Nord/Est cortile comune di cui alla particella 66; a Sud/Est altre cantine di cui alla particella 66; a Sud/Ovest disimpegno comune di cui alla particella 66; a Nord/Ovest altre cantine di cui alla particella 66; dell'autorimessa: a Nord/Est altra proprietà di cui alla particella 159; a Sud/Est altro box di cui alla particella 66; a Sud/Ovest corsello box

comune di cui alla particella 66; a Nprd/Ovest altro box di cui alla particella 66.

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA: Il perito rileva che la Il fabbricato che contiene la porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 28/80 del 15/07/1980 e successive varianti del 13/12/1982 e del 30/11/1983, nonché successiva autorizzazione in sanatoria n. 13/89 del 08/03/1989 (V. All. "10" – Concessioni e autorizzazioni edilizie dell'immobile). Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Pozzo D'Adda (MI) è stato possibile accertare che l'edificio contenente le porzioni immobiliari oggetto di analisi risulta sprovvisto del certificato di agibilità. Si rimanda comunque all'attenta lettura della perizia di stima.

Il perito precisa altresì che l'edificio ove è ubicato l'immobile fu costruito su area acquisita in diritto di superficie per la durata di anni 99, con diritto di rinnovo, a partire dal 27/10/1981, in forza di convenzione stipulata tra il Comune di Pozzo D'Adda (MI) e la società cooperativa costruttrice in data 27/10/1981 con atto a rogito dott. D'Alessio Filomeno, Segretario del Comune di Pozzo D'Adda (MI), n 12 di rep., registrato a Milano il 13/11/1981 al n 20099, serie 2 e trascritto a Milano 3 il 13/11/1981 ai nn 65179/51066 e successivo atto del 27/10/1984 rep n. 64 del Segretario Comunale del Comune di Pozzo D'Adda (MI), registrato a Milano il 06/11/1984 al n 28374, serie 2 e trascritto a Milano 2 il 16/11/1984 ai nn 71709/57294. La predetta convenzione prevedeva l'assoggettamento agli obblighi ed ai requisiti soggettivi ed oggettivi in essa previsti per la durata di anni venti dal rilascio della concessione che sono decorsi il 15/07/2000 e pertanto oggi gli alloggi sono liberi da ogni vincolo di alienabilità e non sussiste alcun obbligo per la determinazione del prezzo di alienazione.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: I beni pignorati risultano occupati dal debitore escusso. Sono pertanto da considerarsi giuridicamente liberi ai fini della presente procedura esecutiva. **Essendo le unità immobiliari occupate a titolo di "prima casa" ai sensi delle attuali disposizioni normative la liberazione, qualora espressamente richiesta dall'aggiudicatario, potrà essere eseguita dal custode giudiziario solo dopo l'emissione del decreto di trasferimento.**

CUSTODE GIUDIZIARIO: Il Custode giudiziario degli immobili pignorati è l'Avv. Giovanni Antonio Santoro che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita degli stessi gli interessati all'acquisto.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate, con congruo anticipo rispetto alla data della vendita, unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le

informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, verranno eseguite le pubblicità previste nell'ordinanza di delega e/o in successivi provvedimenti giudiziari. Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi. Tutte le attività che, a norma degli articoli 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato presso il proprio Studio suindicato (in Milano Via E. De Amicis n.47); rientrano, in particolare, tra tali attività quelle riguardanti la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario, il deposito del mandato in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'assunzione di debito ex art 508 e 585 c.p.c., l'istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c., il versamento del prezzo e/o la consegna del documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo stesso da parte dell'aggiudicatario, sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c..

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto avvocato, telefonando nell'orario dalle ore 11.00 alle ore 12.00 o dalle ore 15.00 alle ore 16.00 al n.02/55192111; la perizia dell'immobile è disponibile anche via internet sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Milano, lì 04 Novembre 2024

Il delegato
avv. Giovanni Antonio Santoro

