

Avv. Roberta Levi
Via Senato 35, 20121 Milano
tel. 342 0699866 fax 02 87153510
avv.robortalevi@gmail.com

Tribunale Ordinario di Milano

Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Roberto Angelini - R.G.E. n. 1279/2016

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Roberta Levi, con studio in Milano, Via Senato n. 35, avv.robortalevi@gmail.com, roberta.levi@milano.pecavvocati.it, tel. 342 0699866, **Professionista delegato** al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento in epigrafe, giusta nomina del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Angelini, del 28/09/2023, nonché **Custode giudiziario** del compendio pignorato

AVVISA

che il giorno **25 GENNAIO 2024 ALLE ORE 13:00** presso il proprio studio in Milano, Via Senato n. 35, è fissata la vendita senza incanto e la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte relative al seguente **LOTTO UNICO: in Comune di Milano, Via Cardinale Mezzofanti n. 14: nuda proprietà di appartamento al piano 5° composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, due camere di cui una con balcone, cucina, servizio igienico con finestra, oltre solaio al piano 6° e cantina al piano S1.**

Dati catastali: foglio 396, mappale 49, subalterno 18, categoria catastale A/3, classe 4, zona censuaria 2, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 83 escluse aree scoperte mq 81, piano 5-6-S1, rendita € 684,31.

Coerenze appartamento: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, cortile; cortile comune; parti comuni, ascensore e vano scala comune e altra unità immobiliare; cortile comune verso via Cardinale Giuseppe Mezzofanti.

Coerenze solaio: da Nord in senso orario: parti comuni, corridoio distributivo; altra unità immobiliare; solaio; cortile comune verso via Cardinal Mezzofanti; altra unità immobiliare.

Coerenze cantina: in senso antiorario - indicate sull'atto d'acquisto: altra unità immobiliare; cortile comune; muro perimetrale; corridoio comune.

Attestato di prestazione energetica: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Cristina Berno, in data 23/08/2023, agli atti della procedura.

Prezzo base del Lotto: € 227.000,00 (duecentoventisettemila/00).

Offerta minima: € 170.250,00 (centosettantamila duecentocinquanta/00).

Rilancio minimo: € 4.000,00 (quattromila/00).

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere formulate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito, cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca", selezionare "Tribunale di Milano" e inserire nei campi "Procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva.

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato dagli usufruttuari, di anni 87 e 93. Per informazioni aggiornate sullo stato occupativo contattare il Custode giudiziario.

AVVISA ALTRESI'

che la vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Si segnala che, come specificato dal CTU a pagina 8 della perizia, "nel Regolamento di Condominio è previsto un diritto di prelazione a favore dei Condomini in caso di vendita". Trattandosi di vendita giudiziaria, il condomino interessato all'acquisto è tenuto a presentare offerta di acquisto e la qualità di condomino e la volontà di avvalersi del diritto di prelazione dovranno essere dichiarate nell'offerta a pena di inefficacia della prelazione.

Con riferimento alla conformità edilizia: pag. 10 della perizia: "Vi sono le seguenti irregolarità: appartamento: 1. la superficie dell'ingresso/disimpegno ha altezza di cm 225 perché è stato creato un ripostiglio in quota con accesso dal bagno e dalla cucina; 2. il balcone lato cortile è stato trasformato in veranda (vi sono l'attacco per la lavatrice e lo scaldabagno); vano cantina: 3. vi è la finestra sulla parete opposta all'ingresso del vano cantina che nei progetti edilizi, messi a disposizione dal Comune, non risulta rappresentata. Dall'indagine eseguita non risultano essere state presentate delle pratiche edilizie/condoni relative alle modifiche evidenziate. Non vi è la conformità edilizia".

Con riferimento alla conformità catastale: pagg. 10-11 della perizia: "non risultano rappresentati - il ribassamento dell'ingresso (h cm 225 circa) - la veranda. (...) Inoltre, la cantina rappresentata è priva di finestra mentre la cantina utilizzata ha una finestra sulla parete opposta all'ingresso. Non vi è la conformità

catastale”.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali 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 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 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.

B) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che 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 la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

C) Chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta con le modalità indicate di seguito.

D) **Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13:00 del giorno 24 GENNAIO 2024.**

La busta (bianca, chiusa e anonima) contenente l'offerta dovrà essere depositata presso lo studio del Professionista delegato in Milano, Via Senato n. 35, nei soli giorni feriali, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 19,00, previo appuntamento telefonico al n. 342 0699866.

La busta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile per almeno 120 giorni, con marca da bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1279/2016”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancata aggiudicazione all'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino a ¼ rispetto al prezzo indicato come prezzo base;
- per le persone fisiche: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (potrà essere sostituito solo da avvocato fornito di procura notarile). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente 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 cod. civ.); in caso di offerta presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno essere tutti presenti alla gara in aumento;

- per le persone giuridiche: i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del legale rappresentante della società offerente, nonché copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale non anteriore a tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria; per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e l'offerente dovrà dichiarare nell'offerta che intende acquistare nell'esercizio dell'impresa, arte o professione;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice;

- in caso di offerta presentata da cittadino di Stato non facente parte dell'Unione Europea, è richiesto il permesso di soggiorno in corso di validità;

- in caso l'offerente sia un condomino che intenda esercitare il proprio diritto di prelazione ai sensi del Regolamento di condominio, l'offerta dovrà indicare espressamente la qualifica di condomino e la volontà di avvalersi del diritto di prelazione, a pena di inefficacia della prelazione.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o 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.

E' ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. mediante procura speciale notarile.

Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571 c. 1 e 579 c. 3 c.p.c. La riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione e la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva all'aggiudicazione.

E) L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

F) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) 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 l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state 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.;

2) in caso di pluralità di offerte: a parità di prezzo offerto, sussiste il diritto di prelazione dell'offerente condomino che abbia espressamente dichiarato nell'offerta di voler esercitare il diritto di prelazione.

Pertanto:

- qualora pervengano offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente condomino che abbia espressamente dichiarato nell'offerta di voler esercitare il diritto di prelazione; ove non vi siano condomini offerenti, il bene sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta presso lo studio del Professionista delegato;

- qualora si faccia luogo alla gara, il Professionista delegato aggiudicherà il bene in favore del maggiore offerente, con la precisazione che, a parità di prezzo offerto, il bene sarà aggiudicato in favore dell'offerente condomino che abbia espressamente dichiarato nell'offerta di voler esercitare il diritto di prelazione.

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.

G) Entro il termine di **120 giorni** (improrogabile e non sottoposto a sospensione feriale) dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario sul conto corrente della procedura **il saldo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del Professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà a suo carico**, così calcolato: qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad € 100.000,00 e pari o inferiore ad € 500.000,00: € 825,00,00 oltre accessori di legge. Detto importo verrà fatturato all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Gli importi di cui sopra saranno comunicati dal Professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario sarà 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.

Per le eventuali **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".

H) 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 saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio.

I) 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. Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste e il Tribunale.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul quotidiano Metro Milano di un annuncio contenente le informazioni essenziali con rinvio al Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetria e fotografie sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it;
- affissione di un cartello recante la dicitura VENDESI presso l'immobile.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il Professionista delegato e Custode giudiziario a mezzo e-mail avv.robortalevi@gmail.com o telefono 342 0699866.

Milano, lì 18 ottobre 2023

Avv. Roberta Levi