

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA SIMONA CATERBI

avvocato
GIOVANNI ROSATI
- patrocinio in Cassazione -
piazza Angilberto II n. 2 – 20139 Milano
Tel. 02.56812982 – Cell. 349.5677505
giovanni.rosati.avvocato@gmail.com
giovanni.rosati@milano.pecavvocati.it

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 982/2020**, promossa da PRISMA SPV S.R.L., delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati, con studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'ordinanza di vendita, *ex art. 591bis* c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione del 09 novembre 2021;
- vista la perizia dell'arch. Sonia Clea Papette;
- visti gli artt. *591bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

premessso

che, ai sensi dell'art. *591bis* 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, anche in relazione all'identità del debitore, *ex art. 570* c.p.c.;

AVVISA

che il giorno

mercoledì 09 marzo 2022 ore 15:30

avrà luogo la vendita giudiziaria del seguente bene immobile sito in:

MILANO, via Mariotto Albertinelli n. 9

Unità Immobiliare posta al piano rialzato composta da due locali, cucina, bagno, un balcone oltre a locale cantina di pertinenza ubicato al piano seminterrato

e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in lotto unico;
- 2) il **prezzo della vendita** senza incanto viene fissato in **euro 110.000,00** e verranno ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del prezzo base (**euro 82.500,00**)

- in fase di gara, le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00**;

- 3) ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare una **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 esclusivamente il giorno precedente a quello fissato per la gara dalle ore 9:30 alle ore 13.00.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo secondo Tributi vigenti) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- 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 alla udienza fissata per la vendita. 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 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;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se formulata da cittadino straniero, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

- 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;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 82.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**

- **la cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 982/2020 R.G.E.**".

4) in data **09 marzo 2022**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 (ovvero in altro luogo che sarà comunicato, in caso di partecipazione particolarmente numerosa) si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

- **saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 dell'ultimo giorno previsto per il deposito delle buste; le offerte inferiori al 75% del valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3);**

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

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 senz'altro 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.;

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 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, della istanza di assegnazione se presente.

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato un'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- in caso di offerta presentata congiuntamente da coniugi sposati in regime di separazione legale dei beni, affinché sia possibile partecipare alla gara sarà necessaria la presenza di entrambi i coniugi. Diversamente l'offerta (se ne ricorrono i requisiti) potrà considerarsi valida ma non darà diritto alla partecipazione alla gara;

- sia per la presentazione delle buste contenenti le offerte che per la partecipazione all'asta, gli offerenti non potranno addurre ritardi di alcun tipo, ancorché non dipendenti dalla loro volontà o dovuti a cause di forza maggiore, come – solo a scopo meramente esemplificativo – scioperi, condizioni atmosferiche, traffico, guasti ai mezzi pubblici o privati, incidenti di ogni genere, infortuni, ecc;

5) entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 982/2020 R.G.E.**" le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto**;

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, compresa la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (ammontante presunto per l'odierna vendita ad euro 1.046,76, da intendersi comprensiva degli accessori di legge).

L'aggiudicatario, contestualmente al deposito dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato: gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta; gli originali delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (agevolazioni fiscali); la dichiarazione di cui al punto 10) dell'Ordinanza di vendita.

Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria 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.

Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del saldo prezzo e, in ogni caso, così come indicato in Ordinanza, verrà tenuta a disposizione della procedura una somma non inferiore ad euro 15.000,00.

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 oltre alle altre conseguenze previste dall'art. 587 ultimo periodo c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo richiedendo mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

6) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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*".

Nella Perizia di stima vengono fornite le seguenti informazioni:

- le spese ordinarie annue di gestione risultano di circa euro 1.850,00 mentre, le spese insolute di gestione dell'immobile alla data della perizia, risultano di euro 3.184,21.

- non sono state approvate o previste spese straordinarie e non ci sono attualmente nel condominio altri procedimenti giudiziari in corso;

Dall'atto di provenienza si evince che la parte venditrice ha venduto l'immobile ai debitori dichiarando che ALER Milano ha rinunciato al diritto di prelazione come da dichiarazione del 18 luglio 2008;

7) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o rescissa 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. L'aggiudicazione ad un prezzo superiore alla metà del valore di stima non potrà dar luogo a rescissione per lesione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Immibile in Comune di Milano, via Mariotto Albertinelli n. 9, scala E.

Descrizione: l'immobile in oggetto, è costituito da un fabbricato caratterizzato da un'aggregazione lineare a forma di L, composta da più scale e facente parte di un più ampio complesso edilizio. L'unità immobiliare è costituita da quattro piani più un piano sottotetto e piano seminterrato. Si accede alla scala E, mediante un percorso pedonale all'interno del cortile.

La portineria non è presente ma un servizio di pulizia e smistamento della posta.

L'immobile è situato al piano rialzato composto dai seguenti locali: ingresso, soggiorno, cucina, bagno e un balcone. L'area dell'ingresso è controsoffittata con faretti. Altezza dei locali: mt 3,50 circa. Il Perito estimatore specifica che, il locale cantina di pertinenza dell'immobile non è rappresentato sulla planimetria catastale, ma risulta indicato sull'atto di provenienza nel quale è descritto con le relative coerenze. E' identificato con il numero 44.

Millesimi di proprietà: la perizia indica in 8,87 i millesimi di proprietà dell'unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accesso al pianerottolo del piano rialzato mediante rampa di scala. Per l'accessibilità dovrà essere installato un montascala sulla rampa di scala costituita da sei gradini che immette sul pianerottolo.

Regolarità urbanistica, edilizia e catastale:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Per il dettaglio della documentazione in merito alle pratiche edilizie visionate dal C.T.U., si rimanda al paragrafo 7 e 7.1 della pag. 8 della Perizia di stima.

Conformità edilizia: al sopralluogo, il Perito Estimatore segnala che l'immobile è risultato conforme alla planimetria di progetto.

Conformità catastale: al sopralluogo, il Perito Estimatore informa che l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale, ma il locale cantina non è rappresentato sulla planimetria e precisa che per l'identificazione e la rappresentazione della cantina dovrà essere redatta nuova planimetria catastale.

Il costo da lui stimato per suddetta pratica, che prevede necessariamente anche il rilievo delle unità immobiliari e delle parti comuni del piano cantinato, è di circa euro 400,00 più euro 50,00 per diritti, oltre a oneri di Legge per un totale di **euro 510,00**.

Riferimenti Catastali unità immobiliare: foglio **301**, particella **51**, subalterno **47**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale: mq 53, totale escluse aree scoperte: mq 53, rendita euro 289,22, via Mariotto Albertinelli n. 9, piano: T.

Per la quota di: piena proprietà (quota di 1/2 + quota di 1/2)

Coerenze dell'unità immobiliare da nord in senso orario: altra unità (interno 33), cortile comune, altra unità (interno 43), pianerottolo vano scala comune, viale Mar Jonio. Salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: altra cantina int. 43, corridoio comune, altra cantina int. 45, viale Mar Jonio. Salvo errori e come meglio in fatto.

Impianto Elettrico: sottotraccia;

Impianto Idrico: sottotraccia;

Impianto Termico: riscaldamento centralizzato, gestito da ALER;

Impianto citofonico: presente;

Ascensore: non presente;

Impianto TV: digitale terrestre;

Acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta, posta in cucina;

Servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;

Attestato di prestazione energetica: il Perito avverte che dall'indagine eseguita presso il catasto energetico non risulta per l'immobile depositata alcuna certificazione energetica.

Si segnala comunque che 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 della 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.

Stato occupativo: l'immobile è *giuridicamente libero* in quanto attualmente occupato dagli esecutati con la loro famiglia.

Per le modalità di attuazione dell'ordine di liberazione o del provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. si farà riferimento alle indicazioni riportate in Ordinanza di delega al punto 10), si raccomandano gli aspiranti partecipanti a prenderne attenta visione. L'aggiudicatario manifesterà le proprie intenzioni al professionista con istanza da acquisire al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Dalle indagini effettuate dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate in capo agli esecutati e gravanti sull'immobile, non risultano contratti di locazione in essere.

Regime fiscale della vendita: la vendita all'asta è soggetta a Imposta di Registro ovvero ad I.V.A. nel caso in cui il debitore sia società commerciale che abbia esercitato la relativa opzione. Il prezzo di vendita si intende in ogni caso al netto di tali imposte. Ogni interessato dovrà richiedere ad un proprio consulente informazioni circa lo specifico regime fiscale della vendita a cui intende partecipare.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario:

avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 – tel. 02.56812982 – e-mail: aste.rosati@gmail.com.

La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'Ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla Perizia di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in Ordinanza di delega ed in particolare, sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) che si invita a consultare attentamente.

Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, della Perizia di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e perfettamente compresi in ogni loro parte dell'offerente.

Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza.

Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella Perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita.

Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi dei costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di immobili, gli offerenti sono invitati a consultare propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

La vendita all'asta è regolata dagli artt. da 567 a 591 *ter* del codice di procedura civile. Gli interessati sono invitati a prendere lettura di tali norme prima di presentare domanda di partecipazione.

Milano, 26 novembre 2021 (San Corrado)

Il delegato alla vendita
avv. Giovanni Rosati