

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di espropriazione immobiliare n. 34/2020 R.G.E. delegata per le operazioni di vendita all'Avv. DANIELA IDA SAVASI con studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13, promossa da

- Cornaredo Carburanti srl

contro

-Debitore esecutato –Indicazione omessa: D.Lgs 30.06.2013 n. 196, art. 174 comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

5 maggio 2022 ad ore 15.00

1° Esperimento di vendita

L'Avvocato Delegato Daniela Ida Savasi, in qualità di custode giudiziario e delegata alla vendita,

- *vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi del 30/11/2021;*
- *visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc.civ;*
- *visto il Decreto legge n. 83/2015 nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;*

AVVISA

che il giorno **5 maggio 2022 ad ore 15.00** presso il proprio studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13 è stata fissata la vendita senza incanto, in un unico lotto, del seguente bene immobiliare pignorato:

In Comune di Casorezzo (MI), Via Bottego n. 1

piena proprietà di porzioni di fabbricato costituite da un appartamento al piano primo di tre locali, cucina e servizi, oltre a un ripostiglio ed un box ad uso autorimessa al piano terra, il tutto censito nel Catasto dei fabbricati di detto comune come segue:

- foglio 5, particella 36, sub.703, graffato alla particella 682, sub. 703, Via Bottego n. 1, piano 1, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita Euro 216,91 **-appartamento;**
- foglio 5, particella 35, sub.706, Via Bottego n. 1, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita Euro 14,10 **-ripostiglio;**
- foglio 5, particella 35, sub.705, Via Bottego n. 1, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita Euro 25,82 **-box ad uso autorimessa;**

Coerenze dell'appartamento: cortile; proprietà di terzi; via Trento; proprietà di terzi.

Coerenze del ripostiglio: proprietà di terzi; cortile comune; autorimessa al sub. 705; proprietà di terzi.

Coerenze dell'autorimessa: ripostiglio al sub 706; cortile comune; proprietà di terzi; proprietà di terzi.

Atto di provenienza: compravendita notaio Dott. Oreste Cirillo di Parapiago, rep. n. 5387 del 14/11/2001, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 20/11/2001 ai nn. 17753/10642.

La vendita senza incanto avrà luogo avanti all'avvocato delegato secondo le seguenti condizioni e modalità:

1. **Prezzo base d'asta: € 96.000,00=(novantaseimila/00)**, come determinato dal G.E. con ordinanza di delega; saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato, **determinando così l'offerta minima di € 72.000,00=(settantantaduemila/00)**;
2. le offerte d'acquisto, sottoscritte dall'offerente ed in bollo dell'importo vigente (attualmente € 16,00), dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio dell'avvocato delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **esclusivamente tra le ore 9.30 e le 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara**; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

le offerte che debbono essere sottoscritte dall'offerente dovranno contenere:

- **per le persone fisiche**: generalità complete (nome, cognome, luogo e data di nascita, recapito telefonico) dell'offerente, codice fiscale - allegando copia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale - stato civile, regime patrimoniale (non sarà possibile intestare l'immobile a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato ed 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'art. 179 del cod. civ.); per il caso in cui il soggetto intenda partecipare in qualità di titolare 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**: oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante dovranno indicarsi denominazione e ragione sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e/o partita iva, nonché fornirsi prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società

medesima; in caso di offerta presentata per conto e a nome della società, dovrà essere prodotto in udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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

Se la dichiarazione di offerta è presentata da cittadino di Stato non facente parte della Unione Europea, si allega certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere 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.

3. - l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta, e quindi non potrà essere inferiore ad **72.000,00=(settantantaduemila/00)**; a pena di inefficacia dell'offerta medesima.

- L'offerta è irrevocabile.

4. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**PROC. ESEC. IMM.RE R.G.E. 34/2020 TRIB. MILANO**". Detto assegno deve essere contenuto nella busta contenente l'offerta. La cauzione verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

5. L'offerta di acquisto non è efficace 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 e con le modalità sopra indicate.

6. **Il giorno 5 maggio 2022 alle ore 15.00** presso lo studio dell'avvocato delegato in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di presentazione di una sola offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione; mentre, in caso di presentazione di una sola offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto di esso, si potrà far luogo all'aggiudicazione qualora non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita ai sensi dell'art. 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 maggior 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, a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c..

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.500,00=(millecinquecento/00).

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione saranno immediatamente restituite.

7. L'aggiudicatario, entro e non oltre **120** (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, e dovrà versare entro il medesimo termine di **120** (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita e alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**PROC. ESEC. IMM.RE R.G.E. 34/2020 TRIB. MILANO**".
8. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni 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 metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.
9. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/2015 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo

prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

10. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.), saranno fornite dal professionista delegato.
11. L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

12. Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Ing. Franco Nespolo (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, depositata presso il Tribunale e pubblicata sul portale delle Vendite Pubbliche: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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).

13. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 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. Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive. Per la regolarità urbanistica e ogni altra indicazione relativa al bene si richiama espressamente la perizia depositata presso il Tribunale e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.
14. In merito alla conformità urbanistica, edilizia e catastale si richiamano le pagine n. 10 e seguenti (capitolo n. 7 verifica urbanistica, edilizia e catastale) della perizia

redatta dall'Ing. Nespolo. Si precisa che la costruzione del fabbricato è iniziata prima del 1.09.1967.

In particolare l'Ing. Nespolo nella perizia precisa che l'appartamento, il ripostiglio e l'autorimessa risultano non conformi dal punto di vista edilizio.

Si tratta di difformità sanabili.

Inoltre la copertura dell'autorimessa e del deposito è in lastre di eternit; il costo per la rimozione e il rifacimento della copertura, secondo l'estimatore, ammonta ad € 2.000,00.

Inoltre, anche dal punto di vista catastale, l'appartamento, l'autorimessa e il ripostiglio non sono conformi e le difformità sono sanabili mediante presentazione di pratica Docfa.

15. Sullo stato di possesso si precisa che l'immobile è occupato dal debitore esecutato.
16. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 disp. att. c.c. che prevede che l'aggiudicatario è obbligato al pagamento in via solidale delle spese condominiali dell'anno in corso ed a quelle dell'anno precedente.
17. 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: Enti.tribunali.it; Aste.Immobiliare.it; Vendite PubblicheNotarili.Notariato.it; Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica e Metro Milano;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.it; ed ancora pubblicazione su Corriere Lombardia e Leggo.
- affissione di un cartello vendesi;
- invio, da parte del delegato, di una mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto.

Si precisa che custode dell'immobile, in forza di ordinanza emessa dal G.E. è stato nominato l'Avvocato delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. **A tal fine questi ultimi sono invitati a inoltrare la richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche:**
www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

per ogni informazione sulla vendita rivolgersi a:
Avvocato Daniela Ida Savasi
con studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 13
Tel. 02/36536296 fax 02/36536362
e-mail: daniela.savasi@fastwebnet.it
Milano, 9 febbraio 2022

II DELEGATO
(Avv Daniela Ida Savasi)