

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 571/2021 R.G.E.

GIUDICE DR.SSA IDAMARIA CHIEFFO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(Offerte in bollo in busta chiusa)

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con studio in Milano, Piazza Pio XI nr. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. artt. 591 bis nella procedura esecutiva indicata in oggetto,

AVVISA

che il giorno **venerdì 27 gennaio 2023** alle **ore 12:30** presso i locali IMPACT HUB siti in Milano, via Aosta n. 4/A (M5 Cenisio) si terrà la **vendita senza incanto in un unico lotto**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trovano, il tutto indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato Ing. Silvia Montinaro, consultabile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che deve intendersi qui per intero richiamate e trascritte, anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la verifica di eventuali difformità, di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti

il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **piena proprietà** della seguente unità immobiliare sita in **Milano, viale Mar Jonio n. 3** e precisamente:

unità immobiliare al piano primo censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio **301**, particella **37**, subalterno **46**, viale Mar Jonio n. 3 piano 1, categoria A/4, zona censuaria 2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 37 mq, totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita Euro 247,90.

Si evidenzia che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili da cucina, mobili e lavabo, split, porte, placchette impianto elettrico, lampade da parete e da muro) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato Ing. Silvia Montinaro evidenzia che <<... *il complesso di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore a 1° settembre 1967; al sopralluogo l'appartamento risultava difforme da quanto autorizzato con la variante al progetto indicato con i numeri 26923-4302 ripartizione edilizia privata 14/02/1935 nulla osta 7122 del 28/03/1935. Gli abusi consistono in diversa distribuzione degli spazi interni, in particolare conformazione del bagno e del cucinotto non abitabile, oltre alla dimensione della porta d'accesso alla camera. Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali sia per quanto concerne la suddivisione interna degli spazi. Si segnala inoltre che nella visura catastale non compare la scala in cui è ubicato l'immobile...>>*

Stato Occupativo: al momento del primo accesso di custodia, avvenuto in data 11 aprile 2022, il sottoscritto custode giudiziario ha appurato che l'unità immobiliare

risulta condotta in locazione in virtù di contratto di locazione **opponibile alla procedura**, della durata di anni quattro con decorrenza dal 24 gennaio 2019 fino al 23 gennaio 2023, **tacitamente rinnovato**, registrato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 6 il 24 gennaio 2019 alla serie 3T n. 1073 con canone di locazione concordato pari ad euro 250,00 mensili.

Al momento della redazione del presente avviso di vendita i versamenti in favore della procedura dei canoni di locazione risultano regolari.

Richieste di visita: i soggetti interessati a visitare l’unità immobiliare dovranno inoltrare richiesta di visita utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all’indirizzo <https://pvp.giustizia.it> cliccando sull’apposito link “prenota visita immobile” inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa.

Ogni informazione potrà comunque essere richiesta al sottoscritto professionista delegato, nominato altresì custode giudiziario del bene, ai seguenti riferimenti telefonici: 3333432835, 3335887864, email alfonso.martucci@yahoo.it

PREZZO BASE EURO 35.000,00

OFFERTA MINIMA EURO 26.250,00

RIALZO IN CASO DI GARA EURO 1.000,00

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE OFFERTA E DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare **offerta di acquisto in busta chiusa** presso i locali di **IMPACT HUB MILANO** siti in Milano, via Aosta n. 4/A (M5

Cenisio) esclusivamente dalle ore 09:00 alle ore 13:00 del giorno **giovedì 26 gennaio 2023**.

Ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c. all'esterno della busta chiusa andranno annotati il nome di chi materialmente provvede alla presentazione della busta, il nome del Giudice dell'esecuzione e della data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere:

- 1) **offerta irrevocabile d'acquisto** – sulla quale andrà apposta marca da bollo da Euro 16,00 – con l'indicazione della procedura in oggetto oltre alle generalità complete del soggetto offerente; nell'offerta d'acquisto andrà anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;

Se l'offerente è persona fisica occorrerà indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, con allegate fotocopie di carta d'identità e codice fiscale; per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, il codice fiscale e la partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale aggiornata al mese corrente da cui risultino i poteri

ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri con allegato l'eventuale estratto del libro verbali dell'assemblea dei soci.

Se l'offerta è fatta in nome e per conto di un minore andrà inserita all'interno della busta chiusa anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato (art. 571 comma I c.p.c.) mediante procura notarile.

- 2) **Il prezzo che si intende offrire**, che andrà espressamente indicato nell'offerta d'acquisto e che potrà anche essere di **importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito in misura non superiore ad un quarto (c.d. offerta minima)**, così come indicato nella descrizione di ogni singolo lotto.

- 3) La costituzione della **cauzione** in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano 571/2021 R.G.E."

Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore del lotto stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al valore del lotto stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con offerte minime in aumento indicate nella descrizione del lotto, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, 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 una offerta pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda **il pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento** che, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro **120 giorni** dall'aggiudicazione direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese

Le coordinate bancarie saranno comunicate dal professionista delegato all'esito delle operazioni di vendita.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., in caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da ipoteca, l'aggiudicatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, potrà concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 (email: alfonso.martucci@yahoo.it) ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto mediante diffusione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it> sui siti www.repubblica.it www.entitribunali.it www.aste.immobiliare.it www.immobiliare.it sul quotidiano La Repubblica e sul free press Metro Milano, sui siti www.trovocasa.corriere.it www.trovoaste.it www.legalmente.it nonché sui quotidiani Corriere Lombardia e Leggo Milano.

Milano, lì 8 novembre 2022

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato