

Avv. GIOVANNI GREGORIO
20135 MILANO – Via E. Morosini 40
tel. 02/5457708 – fax 02/40746247
e-mail: studio@avvocatogregorio.it
pec: giovanni.gregorio@milano.pecavvocati.it

Repubblica Italiana

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 889/2020

G.E. DOTT.SSA SIMONA CATERBI

Promossa da

SISTEMIA S.P.A., quale procuratrice di AMCO – ASSET MANAGEMENT

COMPANY S.P.A., cessionaria di FLAMINIA SPV S.R.L.

Contro

Indicazione omessa: D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
NUOVA PUBBLICITA'**

Il sottoscritto avv. Giovanni Gregorio, con studio in Milano, Via E. Morosini n. 40, e-mail studio@avvocatogregorio.it, professionista delegato alle operazioni di vendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare in epigrafe,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi del 30 novembre 2021;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **30 MARZO 2022 alle ore 15,00**, presso il proprio studio in Milano, Via E. Morosini 40 avrà luogo la **vendita senza incanto** con eventuale gara sull'offerta più alta alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **UNICO LOTTO**.
- 2) **Il prezzo base per le offerte è di € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00).**

L'offerta minima è di € 61.500,00 (euro sessantunomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base. Saranno infatti considerate valide offerte inferiori sino a 1/4 rispetto al prezzo base.

- 3) **Entro le ore 13,00 del giorno 29 MARZO 2022** ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via E. Morosini n. 40 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis, comma 2, c.p.c.) una **busta chiusa** contenente:

- L'**offerta di acquisto**, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni;
- Un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Proc. Esec. Imm.re R.G.E. n. 889/2020", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso in cui lo stesso non diventi aggiudicatario.

L'**offerta di acquisto** dovrà riportare, tra l'altro, l'indicazione del prezzo offerto, l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata e le complete generalità dell'offerente.

In caso di offerta presentata da una persona fisica, nell'offerta dovranno essere indicati cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dalla famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, nell'offerta dovranno essere indicati denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e le complete generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica e alla vendita dovranno presenziare i genitori.

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 le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

Nella busta dovrà inoltre essere inserita la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del legale rappresentante della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 5) Le parti e gli offerenti sono convocati per il giorno **30 MARZO 2022 alle ore 15.00** dinnanzi al professionista delegato avv. Giovanni Gregorio, presso il proprio studio in Milano Via E. Morosini 40, ove, alla presenza degli offerenti medesimi, saranno aperte le buste e si procederà al loro esame:

a. **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 prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile ai sensi 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. cpc.

b. 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. Il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato.

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 dell'art. 588 c.p.c.. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.500,00.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita e della normativa relativa alle vendite all'asta.

- 6) Potranno partecipare alla vendita l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure un avvocato che agisce per persona da nominare.

In quest'ultimo caso, l'avvocato che sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare al delegato, entro tre giorni dall'aggiudicazione, 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. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

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.

- 7) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare:
- direttamente al **Creditore Fondiario** la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese (al netto, secondo le recenti

disposizioni della Sezione, di quanto verrà calcolato dal sottoscritto professionista delegato per i suoi compensi, per quelli del custode, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per la liberazione del bene);

- sul **conto corrente della procedura esecutiva** l'eventuale residuo prezzo, nonché le imposte e le spese necessarie per il trasferimento (che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto) e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre oneri 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 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della cauzione già versato.

Nello stesso termine al professionista delegato dovrà essere altresì consegnata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova 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, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

- 8) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

Il sottoscritto Professionista delegato

AVVISA ALTRESI' CHE

- A) Gli immobili pignorati vengono 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, alla 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 all'art. 46, 5° comma del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, 6° comma, della Legge 47/1985, nonché ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modificazioni, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere – ove ne ricorrano i presupposti – che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2001 e sue modificazioni, con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni e 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 o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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 o comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate 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 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.

- B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.
- C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.
- D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni 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 (registrazione, trascrizione e voltura catastale) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge, come previsto dal DM 227/2015, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti resteranno a carico della procedura.
- E) L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. del codice civile, il cui testo recita: "*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*".
- F) Tutte le ulteriori attività relative 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 in Milano, via E. Morosini n. 40; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
- G) 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 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 ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In comune di Milano, Via Benedetto Cacciatori n. 9, piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso civile abitazione al piano terzo composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano cantinato, censito nel catasto fabbricati del detto comune al **foglio 332, particella 210, sub 30**, via Benedetto Cacciatori n. 9, piano 3-S1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale 62 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale € 388,63.

Coerenze:

dell'appartamento: cortile comune, altra proprietà, ballatoio comune, altra proprietà;

della cantina: magazzino di terzi, altra proprietà, altra proprietà, corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Provenienza

Il bene immobile risulta di proprietà della debitrice esecutata, a lei pervenuto per atto di compravendita del 15/04/2010 a rogito Notaio Dr. Sergio Ciancimino rep. n. 20979/5896, trascritto a Milano 1 in data 14/05/2010 ai nn. 28617/18264.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Anna Guerriero in data 19/11/2021, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche (sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp>), da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che deve essere consultata dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, che costituisce parte integrante del presente avviso, risulta altresì quanto segue:

- La costruzione dell'immobile pignorato è avvenuta anteriormente al 01/09/1967.
- Con riferimento alla **conformità catastale**, sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento planimetrico, previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione: aggiornamento planimetria catastale € 400,00.
- L'immobile ha un'altezza interna di 2,87 m.
- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Custode giudiziario dell'immobile è lo stesso professionista delegato avv. Giovanni Gregorio (tel. 02/5457708 – e-mail studio@avvocatogregorio.it) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, previo accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Caterbi con l'ordinanza di delega del 30 novembre 2021.

Maggiori informazioni possono essere reperite sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, nonché sui seguenti siti internet:

- EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it;
- www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net;

oppure possono essere fornite dal professionista delegato e custode giudiziario avv. Giovanni Gregorio.

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge, il presente avviso sarà pubblicato per estratto su Repubblica Milano, su Metro Milano, sul Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, lì 28 dicembre 2021

Il professionista delegato
Avv. Giovanni Gregorio