

Studio Legale
Avv. Gianluca Meterangelo
Corso Buenos Aires n. 1 – Milano (MI)
pec: gianluca.meterangelo@milano.pecavvocati.it
tel. 02.20242021; fax. 02.29519806

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari
Procedura di Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 2813/2016
G.E. Dott. Giacomo Puricelli

NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 2813/2016
PROMOSSA DA

Condominio Via Ovada 19 - C.F. 95507570158

CONTRO

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174 comma 9.

VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

L'Avv. Gianluca Meterangelo, Professionista Delegato alla Vendita:
vista l'ordinanza di delega del 26 settembre 2018 del G.E. Dott. Giacomo Puricelli;
vista la perizia dell'Arch. Silvia Portaluppi;
visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

PREMESSO

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

AVVISA

della vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) il prezzo base della vendita senza incanto viene fissato in **Euro 44.000,00 (quarantaquattromila/00)**.
Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): **Euro 33.000,00 (trentatremila/00)**.
Rilancio minimo in sede d'asta senza incanto: **Euro 1.000,00 (mille/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato alla Vendita in Milano, Corso Buenos Aires n. 1 **il giorno 1 aprile 2019 entro le ore 13.00.**
- 4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) 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 in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (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 in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo (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;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- i dati identificativi dell'immobile;
- 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 notarile 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 a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- **la cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo (10%) del prezzo proposto dall'offerente Euro 33.000,00 (trentatremila/00), dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2813/2016".**

- 5) In data **2 aprile 2019 alle ore 15.00**, presso lo studio del Professionista Delegato alla Vendita, in Milano, Corso Buenos Aires n. 1, 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.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione.

In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

- saranno dichiarate inefficaci: a) le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come sopra stabilito; c) le offerte non accompagnate da cauzione o di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

- 6) **Entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, fino all'importo comunicato dal professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere al Professionista Delegato la somma di euro 697,84 a titolo di compenso (50%) per il trasferimento dell'immobile, nonché le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno

indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, così previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, **il Creditore Fondiario 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. 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. 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.

- 7) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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*".

- 8) 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 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.17, quinto comma, DPR 380/2001 e art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni).

- 9) 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: in Comune di Milano (MI), Via Ovada n. 19: intera piena proprietà di locale deposito sottotetto collocato al piano 6 dell'edificio E1 con accesso dalla scala condominiale.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, foglio 576 (cinquecentosettantasei), mappale 195 (centonovantacinque), subalterno 703 (settecentotre), piano 6, cat. C2, classe 5, consistenza 50 mq, rendita catastale euro 111,04.

Atto di provenienza:

L'immobile è stato acquistato dal debitore esecutato in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Milano del 16/06/2003, rep. 1524/2003, trascritto a Milano 1, in data 03/07/2003, registro particolare 37602, registro generale 56867.

Conformità Urbanistico -Edilizia e catastale, come da perizia di stima pagg. 3, 6 e 7:

- l'IMMOBILE NON RISULTA CONFORME.

L'esperto nell'elaborato peritale ha segnalato quanto segue:

- *il sub 703 nasce dalla soppressione del sub. 702 (con destinazione lastrico solare) in data 22/09/2003.*
- *l'immobile è di fatto sito al civico 19 di Via Ovada e non al civico 21 come riportato nella scheda catastale.*

Per quanto concerne la conformità edilizia l'esperto ha evidenziato quanto segue:

- *nella pratica originaria l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva ha destinazione di lastrico solare;*
- *in data 13.06.2003 è stata presentata DIA per "copertura in una porzione del lastrico solare", la dichiarazione di fine lavori presentata in data 19.09.2003 non è reperibile all'interno del fascicolo;*
- *in data 6/11/2003 è stata presentata una DIA per "recupero del sottotetto ai fini abitativi", ma a seguito di un contenzioso con il condominio le opere sono state bloccate.*

Altre criticità segnalate dall'esperto, come da perizia di stima pag. 8:

"Il sottotetto si presenta al rustico e privo di impianti";

"La copertura permette in più punti l'ingresso dell'acqua nel sottotetto";

"La copertura appare agli occhi dell'esperto di tipo provvisorio ed inadatta agli scopi preposti. Si segnalano nello specifico le seguenti criticità: criticità di tipo statico relative alla portata, agli appoggi ed agli ancoraggi; criticità relative all'azione del vento; criticità relative alle infiltrazioni di acqua".

Spese condominiali indicate nella perizia di stima a pag. 5.

Stato occupativo: libero.

Custode del bene pignorato: SIVAG S.p.A., Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, con sede in Redecasio di Segrate (MI), Via Milano n. 10, sito www.sivag.com, al quale potranno essere richieste maggiori informazioni, anche in riferimento alla visita dell'immobile, previo contatto telefonico 02.26952007 dalle ore 14.00 alle ore 17.30, o tramite e-mail immobiliare@sivag.com.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Il presente avviso verrà pubblicato anche sui seguenti siti: www.trovoaste.it, www.legalmente.it, e su Corriere della sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 30 gennaio 2019

Avv. Gianluca Meterangelo

