



STUDIO LEGALE MAUPOIL
Avv. CESARE MAUPOIL
Via Crocefisso, 6
20122 MILANO
Tel. 0276008600 - Fax 0276008604

TRIBUNALE DI MILANO
AVVISO DI VENDITA

(I asta)

(nuova pubblicità)

Procedura esecutiva n. 2375 r.g.e. 2015

promossa da: CONDOMINIO VIALE MONZA 23

contro: *-indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196-*.

Il sottoscritto avv. Cesare Maupoil con studio in Milano, via Crocefisso 6, delegato alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato come da ordinanza emessa dal G.E. dott.ssa Simonetta Scirpo in data 28.8.2018

AVVISA

DELLA VENDITA SENZA INCANTO degli immobili sotto descritti secondo le seguenti modalità.

A partire **dal giorno 18.2.2019 ore 10,00 fino al giorno 8.4.2019 ore 13.00**, in Milano via Crocefisso 6, presso lo studio del sottoscritto Avvocato, previo appuntamento, potranno essere depositate le offerte di acquisto del bene sotto descritto. Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa, senza alcuna annotazione all'esterno, contenente:

- i) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di una marca da bollo da Euro 16,00; l'offerta dovrà inoltre riportare: il numero della procedura e dell'eventuale lotto; la data e l'ora dell'asta; le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della Partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, o unita civilmente ai sensi dell'art. 1 commi da 1 a 35 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale applicabile alla famiglia o all'unione civile; si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge o l'unito civilmente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; nell'ipotesi di persona convivente di fatto che abbia stipulato un contratto di convivenza e che abbia adottato un regime patrimoniale ai sensi dell'art 1 commi 50 e 53 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale adottato; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme. 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.

- ii) un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 2375/2015 R.G.E. Tribunale Milano", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- iii) copia del documento d'identità e del codice fiscale, se persona fisica; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società: certificato della C.C.I.A.A., di data non anteriore di tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, oltre a copia del documento d'identità del legale rappresentante. Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, Onlus, ecc) dovrà essere prodotto il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente, oltre alla fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante e documentazione idonea a dimostrare i relativi poteri rappresentativi.

L'offerta potrà essere formulata a mezzo procuratore che sia iscritto all'ordine degli Avvocati e sia munito di procura speciale notarile avente data non successiva a quella dell'apertura delle buste. Analoghe disposizioni valgono per l'ipotesi in cui l'offerta sia formulata in proprio, ma l'offerente intenda farsi rappresentare per l'apertura delle buste e la successiva eventuale gara tra gli offerenti. L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e dei suoi allegati.

Il giorno **9.4.2019 alle ore 15,00** presso lo studio del sottoscritto Avvocato si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine;
- le offerte inferiori al prezzo base e all'offerta minima precisati sotto al punto a);
- le offerte non accompagnate dalla cauzione come precisato sopra.

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 sotto indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base sotto indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed ove non si ravvisi la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- 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; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00.

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'apertura delle buste, dovrà versare il saldo prezzo nonché gli onorari e le spese di trasferimento, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- 1) le imposte sul trasferimento del bene;
- 2) gli oneri di trascrizione e voltura;
- 3) la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15/10/2015 n. 227. Detta metà sarà: pari ad € 500 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad € 100.000; pari ad € 750 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra € 100.000 ed € 500.000; pari ad € 1.000 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad € 500.000. Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% di spese generali, nonché assoggettato a Cassa Previdenza Avvocati (4%) e ed IVA (22%), dedotta ritenuta d'acconto se applicabile.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno calcolati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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

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.

Oggetto della vendita in un solo lotto e' il diritto di piena proprietà dell'immobile in calce meglio descritto alle seguenti condizioni:

- a) PREZZO BASE come determinato dal G.E. per il secondo esperimento di vendita: Euro 127.000,00

L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% del prezzo base d'asta, ossia Euro 95.250,00.

b) Condizioni di vendita

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 della normativa relativa alle 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, nonché dell'art. 46 5° comma DPR 380/2001, ed ottenere pertanto i relativi permessi di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di 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 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 e determinazione del prezzo base.

c) Notizie urbanistiche e catastali

Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, nonché dell'art. 46 5° comma DPR 380/2001, ed ottenere pertanto i relativi permessi di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Tanto premesso, si segnala che, come indicato in perizia: **[A] sotto il profilo della conformità edilizio-urbanistica** l'unità immobiliare costituisce porzione di un fabbricato edificato anteriormente al 01.09.1967 (Nulla osta rilasciato in data 10.05.1934 atti nn. 70853/1934). La

planimetria catastale (all. C alla perizia) rispecchia l'attuale assetto distributivo interno regolarizzato per le opere eseguite in assenza di provvedimento autorizzativo edilizio (servizio igienico interno) per le quali, a seguito di regolare domanda di sanatoria, il Comune di Milano ha emesso il Permesso di Costruire in Sanatoria datato 17 maggio 2007, rilasciato in data 21 maggio 2007, protocollo n. 337, Atti 331091/07 - N. Progr. 3355/07 (all. E1 alla perizia) e **[B] sotto il profilo della conformità catastale** la scheda catastale e la planimetria (all. C alla perizia), rappresentano il bene nell'attuale stato distributivo, così come rilevato, e pertanto esso si può considerare conforme.

d) Stato occupativo

Come indicato in perizia, *"l'unità immobiliare risulta attualmente abitata dai debitori esecutati"*.

Nel corso del sopralluogo effettuato 21.9.2017, il custode SIVAG spa ha rilevato che i debitori esecutati occupano l'immobile insieme ad altre persone non identificate.

Come indicato in perizia, *"dalle ricerche relative all'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione si è avuto esito negativo pertanto, allo stato, i beni sarebbero da ritenersi liberi alla vendita"*.

Alla stregua di quanto sopra, l'immobile è da ritenersi allo stato occupato dagli esecutati e da terzi, tutti senza titolo opponibile all'aggiudicatario. In data 30.11.2018 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato, il quale è ad oggi in corso di esecuzione a cura del Custode SIVAG spa.

In ogni caso, resta ferma l'applicazione dell'art. 2923 c.c., per il quale eventuali contratti di locazione, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, rimangono validi fino alla loro scadenza e comunque, se non trascritti, fino ad un massimo di nove anni.

e) Restituzione cauzione

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o l'eventuale successiva gara.

f) Spese condominiali

Come indicato in perizia, risulta una situazione di morosità degli esecutati quanto al pagamento delle spese condominiali ammontante a circa 12.500,00 euro.

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore esecutato per il pagamento delle sole spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente l'acquisto.

g) Certificazione energetica e certificazioni impianti

Come indicato in perizia, l'immobile non risulta dotato di A.P.E. (attestazione di prestazione energetica).

Come indicato in perizia, l'immobile non risulta dotato della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici.

h) Regime fiscale

Le informazioni sul regime fiscale a cui e' assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), come qualsiasi altra informazione utile, saranno fornite dal professionista delegato.

i) Vincoli ed oneri giuridici Come indicato in perizia, 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).

DESCRIZIONE DEL BENE:

IN COMUNE DI MILANO (MI) - VIALE MONZA N. 23

intera piena proprietà dell'unità immobiliare costituita da APPARTAMENTO (bilocale con servizio) al piano quarto composto da tinello/cucina, camera, bagno, oltre solaio cantina al piano quinto sottotetto, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **foglio 232 - particella 290 - subalterno 39**, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 46, piano 4/5, rendita catastale € 356,36.

Coerenze dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, ballatoio comune da cui si ha accesso, altro appartamento di proprietà di terzi, Viale Monza;

Coerenze del solaio: corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, Viale Monza, altro solaio di proprietà di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il suo studio sito in Milano, via Crocefisso 6, tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonché 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo Studio.

Il presente avviso verrà pubblicato:

- sul Portale delle vendite pubbliche, così accessibile <https://pvp.giustizia.it>;
- su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
- sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- mediante affissione all'esterno dell'immobile di un cartello "VENDESI";
- mediante invio di una e-mail all'amministratore del Condominio (ove esistente).

VISITE DELL'IMMOBILE

Gli immobili potranno essere visitati con termini e modalità da concordarsi con SIVAG S.P.A., via Milano n. 10 - 20090 Redecesio di Segrate (MI) - tel. 02.26.95.20.07 dalle 14 alle 17.30 - e-mail: immobiliare@sivag.com.

Milano, il 20 gennaio 2019

avv. Cesare Maupoil

Cesare Maupoil