Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: avv.c.balestra@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO
Terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. DOTT.SSA SIMONA CATERBI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 172/2018 delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Concetta Balestra, con studio in Milano, alla Via privata Reggio 5.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Concetta Balestra:
- Vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 27.11.2018;
- Vista la perizia dell'ing. Roccaro, che si ha qui per intero richiamata e trascritta;
- 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 potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, e richiedere documenti 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 **UNICO LOTTO**.
2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
   UNICO LOTTO – immobile sito in Milano (MI), via Ajaccio n. 7
   Prezzo base Euro 112.000,00;
   Offerta minima Euro 84.000,00.
3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, alla Via privata Reggio 5, tra le ore 9.30 e le ore 13.00, previo appuntamento telefonico, e in ogni caso entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.
   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 dell'offerente in corso di validità (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 dell'offerente in corso di validità (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;
- l'indicazione del lotto per cui è operata l'offerta;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 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 a Euro 84.000,00, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
- **la cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore a un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. R.G.E. 172/2018 avv. Balestra Concetta**".

4) In data **18.7.2019 alle ore 11:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, alla Via privata Reggio 5, 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 in favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- **entità del rilancio: € 2.000,00;**
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., secondo le modalità che verranno indicate dal Delegato dopo l'aggiudicazione);
- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad Euro 1.000,00/1.200,00 da intendersi comprensivi degli accessori di legge;
- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 3 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **"R.G.E. 172/2018 avv. Concetta Balestra"**.

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.

6) 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*".

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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

Piena proprietà per 1/1 - Unità immobiliare ad uso magazzino al piano seminterrato (categoria C/2) ubicata in Milano, via Ajaccio n. 7 - NCEU del Comune di Milano al foglio 358, Mapp. 52, Sub. 12, Cat. C/2, classe 8, consistenza mq 155, superficie catastale mq 160, rendita catastale Euro 464,29.
L'immobile è adibito ad attività di saponificio.
Coerenze in senso orario, partendo da nord: pianerottolo comune, vano scale, altra proprietà d due lati, prospetto su cortile e prospetto su via Ajaccio, ripostiglio e wc stessa proprietà.
Conformità urbanistica-edilizia: ci si riporta alla perizia di stima dell'ing. Roccaro, pagg. 6-7, immobile conforme.
Conformità catastale: non viene dichiarata la conformità catastale, per le ragioni esposte nella perizia di stima dell'ing. Roccaro, alla pagina 7, a cui integralmente ci si riporta e della quale segue uno stralcio:
"Conformità catastale: si rileva una variazione dello stato dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, consistente in: - creazione di un vano ad uso ufficio all'ingresso del magazzino, con realizzazione di tramezzi divisori attraverso pareti non strutturali con pannelli di alluminio e vetro; - creazione di soppalco mobile all'interno del magazzino per stivaggio materiale; - creazione di rampa mobile verso finestra su strada per permettere la movimentazione di colli ingombranti. Si considera la situazione sanabile tramite ripristino della situazione urbanisticamente autorizzata e catastalmente assentita, con costi di ripristino che possono essere quantificati in circa € 3.000,00"

Stato occupativo dell'immobile: immobile occupato dal debitore, pertanto libero per la procedura – Si fa presente (come indicato nella perizia di stima a pag. 10) che per via dell'attuale utilizzo dell'immobile come laboratorio artigiano di stampaggio e confezione saponi, al suo interno sono presenti impianti e macchinari produttivi atti allo scopo, il cui smaltimento, date anche le dimensioni degli stessi, potrebbe comportare costi anche onerosi, che influenzano la fase di liberazione dell'immobile e sua consegna ad eventuale aggiudicatario in asta.

Per richiedere la visita agli immobili contattare il custode giudiziario avv. Concetta Balestra, tel 02/5463468; e-mail: avv.c.balestra@gmail.com
Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo www.pvp.giustizia.it
Milano, 10 maggio 2019

Avv. Concetta Balestra