TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. PRES. DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 611/2018, PROMOSSA DA ITALFONDIARIO S.P.A., DELEGATA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA ALL'AVV. EMANUELA SALA, CON STUDIO IN MILANO, VIALE FORLANINI, 23, MILANO , 20134.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SECONDO ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Emanuela Sala (**SLAMNL72A63F205T**) del Foro di Milano, delegata ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. con ordinanza del 22 gennaio 2019 del G.E. Pres. Dott.ssa Marianna Galioto, depositata in pari data, nella procedura esecutiva n. 611/2018 R.G.E. promossa da Italfondiario S.P.A.;

- vista la perizia dell'Ing. Ugo Paglietti (Allegata);
- 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 dalla professionista delegata presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

- che il giorno **6 settembre 2019 alle ore 14:30**, presso lo studio della delegata alla vendita, avv. Emanuela Sala, sito in Milano, Viale Enrico Forlanini, 21/23, (20134 – MI), si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili in calce descritti secondo le seguenti **modalità** e **condizioni:**

A) La vendita avrà luogo in UNICO LOTTO.

B) Il prezzo a base d'asta, già decurtato del 5%, per immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, oltre che decurtato ulteriormente di 1/5 essendo questo il secondo esperimento di vendita giudiziaria, viene così fissato:

PREZZO BASE LOTTO UNICO **Euro 75.200,00** (settantacinquemiladuecento/00);

OFFERTA MINIMA **Euro 56.400,00** (cinquantaseimilaquattrocento/00);

in caso di gara: RILANCIO MINIMO **Euro 1.300,00** (milletrecento,00).

C) 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 agli artt. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

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.

D) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato (Euro 75.200,00); saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad 1/4** (ossia fino a Euro 56.400,00) rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

E) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dalla professionista delegata.

F) 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 e metà del compenso della professionista delegata relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

G) **Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** dovranno essere depositate le offerte di acquisto, presso lo studio della professionista delegata in Milano, Viale Enrico Forlanini, 21/23, (20134 – MI); qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.

Pertanto, le offerte di acquisto devono essere presentate in **busta chiusa anonima entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 5 settembre 2019**.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, l'addetto alla ricezione delle buste incaricato dalla professionista delegata provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nominativo della professionista delegata, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

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.

H) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- **l'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (con marca da bollo da Euro 16,00);
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non potrà essere inferiore ad Euro 56.400,00 (cinquantaseimilaquattrocento/00)**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "*Proc. Esecutiva 611/2018 R.G.E.*", **per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di CAUZIONE**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente [se **persona fisica** indicare 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 (se trattasi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, occorre copia del certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno 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; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia, si avvisa che 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 anche 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 presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

I) L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto; 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.

J) L'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

K) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L) <u>In data **6 settembre 2019 alle ore 14:30**</u>, presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Enrico Forlanini, 21/23, (20134 – MI), <u>si svolgerà la riunione per deliberare</u>

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. 571 c.p.c.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'ora stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

1) **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 predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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. c.p.c.;

2) **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.

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 degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; **€ 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00**; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01. Analoghe misure

sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato previamente munito di procura speciale ex art. 571 c.p.c., ovvero, da avvocato per persona da nominare ex art. 579 c.p.c.;

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate in **€ 1.300,00** (milletrecento,00): 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 e gli immobili (LOTTO UNICO) saranno aggiudicati all'ultimo offerente.

M) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine perentorio per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla professionista delegata.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa professionista delegata o alla custode giudiziaria.

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO (A e B)

Diritto di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari site in Via Fratelli Bandiera, 6, Boffalora Sopra Ticino (MI), immobili identificati al NCEU di detto Comune, come segue:

A) Fg. 4, Mapp. 199, sub. 710, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, Piano terra e seminterrato 1, Rendita catastale € 312,46;

L'immobile "A" è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione, sito al piano rialzato di un maggiore fabbricato di 4 piani, l'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, anticamera, balcone, bagno e due camere da letto oltre a una cantina al piano seminterrato. Superficie commerciale lorda: mq. 83,00.

B) Fg. 4, Mapp. 199, sub. 709, cat. C/6, classe 5, Mq. 12, Piano terra, Rendita catastale € 30,99.

L'immobile "B" è costituito da un Box auto, sito nel cortile condominiale al piano terra.

GIUDIZIO DI CONFORMITà EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE.

Dalla perizia redatta dall'Ing. Ugo Paglietti, nominato esperto stimatore, risulta che l'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato prima del settembre 1967 a seguito del Nulla Osta n. 46/65 del 25 ottobre 1965.

Lo stato di fatto del fabbricato è difforme dalla planimetria catastale a seguito di avvenute modifiche di opere interne consistente nella demolizione del tramezzo che separa l'ingresso dalla cucina, l'ampliamento della cucina e la riduzione del disimpegno. Tali opere consistono in modifiche di opere interne che non hanno conseguenza sulla valutazione del bene, ma che richiedono l'adeguamento urbanistico-catastale, e comportano una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Milano, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 23 del 1985. Ciò comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 Euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 1.400,00 Euro per pratiche edilizie- catastali, e quindi per un totale complessivo di 2.400,00 Euro.

PROVENIENZA

La piena proprietà dei beni immobili pignorati era stata acquisita in virtù di un Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 30 settembre 1998, Rep. 11.616/98.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile. L'immobile è pertanto posto in vendita come libero. E' in corso la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario.

ALTRE INFORMAZIONI

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*". All'uopo si fa presente che le spese condominiali preventivate per la gestione 01.01.2018 – 31.12.2018 ammontano ad Euro € 2.125,67, salvo conguaglio, e che alla data del 4.02.2019 non vi era alcuna spesa rimasta insoluta (Amministratore del Condominio è la società **Amministrazione Immobili s.n.c. di Bianchi Giancarlo e C.**).

* * *

Per informazioni e per richiedere la visita all'immobile ricercare il lotto sul sito https://pvp.giustizia.it/pvp/

Per maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, contattare la custode giudiziaria/professionista delegata:

Avv. Emanuela Sala

da lunedì a venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 18:00 - orario continuato

al Tel. n. 02 87.32.33.42

(www.studiolegalesalae.it)

Milano, 4 giugno 2019

Avv. Emanuela Sala