

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliari R.G.E. n. 1541/2013
Giudice dell'Esecuzione Presidente Dott.ssa Marianna Galioto

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,
-vista l'ordinanza di delega del Presidente Dott.ssa Marianna Galioto 07.02.2019;
-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 17 luglio 2019;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) Il prezzo base è di **€. 232.000,00= (euro duecentotrentaduemila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 174.000,00= (euro centosettantaquattro/00)** pari al 75% del prezzo base.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre **le ore 13 del 21 novembre 2019.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore al prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (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 cod. civ.);

b) 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: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), **il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche** rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

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.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

4) **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.**

Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

5) L'offerente dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 1541/2013 R.G.E.**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) In data **22 novembre 2019 alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 232.000,00=**, il Delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ della somma di **€. 232.000,00=**, il Delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione se non ritenga vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base, precisamente **€. 174.000,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo di rilancio di **€. 4.000,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

8) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario Banco di Desio e della Brianza S.p.a. la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 1541/2013 R.G.E.**". Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del professionista delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile

oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

9) 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, 5° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni);

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

10) 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 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.

11) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc...) saranno fornite dal delegato.

12) Si precisa che 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 2 Disp. Att. del codice civile.

13) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Nerviano (MI), via Achille Grandi n. 14, piena proprietà:

- **Appartamento in villa**, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due ripostigli con annesso sottotetto allestito con due camere, bagno e zona giorno, oltre cantina al seminterrato. Superficie lorda di mq 304,22 circa, pari a mq 193,05 commerciali.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Nerviano al fg. 14, mapp. 187, sub. 703, cat A/7, cl. 4, consistenza vani 7, sup. catastale 126 mq, P.T-1, rendita catastale € 668,81.

Coerenze da atto di provenienza:

via Grandi, via L. da Vinci, mappale 10, mappale 185.

CONFORMITA' CATASTALE

Non è stata constatata dal CTU la conformità tra lo stato di fatto e le scheda catastale

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Il perito a seguito della consultazione del fascicolo presso l'ufficio tecnico del Comune, non è riuscito ad individuare tutti i titoli edilizi che rappresentano lo stato dei luoghi attuali.

L'immobile è perciò privo del certificato di abitabilità e della legittimità del piano sottotetto, il quale dalle risultanze degli atti depositati dovrebbe essere accessibile

solo tramite una botola anziché la scala a chiocciola e non dovrebbe essere conformato con dei locali – di fatto – destinati all’abitazione (due camere da letto, un soggiorno, un bagno, un corridoio), anche se non rispondenti pienamente alle norme urbanistico-edilizie, in particolare per quanto attiene all’altezza media dei locali. E’ stata riscontrata inoltre una più lieve difformità riguardo alla distribuzione dei locali al piano primo, sanabile con una semplice pratica edilizia c.d. CILA e con il relativo aggiornamento catastale.

PRATICHE EDILIZIE

I documenti presenti nel fascicolo del fabbricato, consultati dal perito in data 27.03.2017, riguardano interventi successivi alla prima edificazione dell’immobile relativamente alla quale non è dato conoscere la legittimità per quanto attiene allo ius aedificandi; si prende atto che il Comune abbia conservato:

a) la autorizzazione ad eseguire i lavori nr. 20 /71 del 22-01-1971 relativa alle modifiche interne ed esterne della villa al piano rialzato (da appartamento ad esposizione) e al piano primo (aggiunta di ingresso separato e nuova distribuzione interna);

b) la denuncia di inizio attività (D.I.A.) nr. 175/2004 presentata il 18-11-2004, prot. 32142, relativa a rifacimento del manto di copertura e a modifiche interne, che ci conducono quasi alla configurazione attuale dell’appartamento (a meno dell’accesso al piano sottotetto, alla cantina e ad una camera da letto del primo piano);

c) ad essa sono seguite alcune comunicazioni dell’Amministrazione:

- richiesta (anno 2004) di chiarimenti ed integrazioni, con diffida ad eseguire le opere;
- la richiesta (anno 2012) del certificato di collaudo e dell’istanza per il rilascio del certificato di agibilità, oltre a richiesta di regolarizzazione, mediante nuovo atto, delle opere ancora da eseguire e perciò fuori dai termini della DIA del 2004;
- il sollecito (anno 2013) per quanto sopra;

d) la presentazione della richiesta di agibilità (anno 2013), corredata delle certificazioni degli impianti idrico, termico, elettrico e) cui l’Amministrazione replica (anno 2013) con una richiesta di chiarimenti ed integrazioni, oltre ad una richiesta di pagamento di sanzione per l’invio tardivo dell’istanza di agibilità (quest’ultima sarà pagata dopo altri solleciti), ma dopo un certo periodo (anno 2016), l’Amministrazione comunica che la pratica di agibilità è stata archiviata d’ufficio e pertanto al momento attuale l’immobile risulta essere privo del certificato, oltre a presentare evidenti difformità rispetto a quanto è stato rappresentato nelle pratiche edilizie;

f) nel frattempo è stata presentata anche una Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera (CILA) in data 13-12-2011, prot. 34506 per “smantellamento del tetto esistente, nuova costruzione tetto e mando di copertura”.

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Elena Bosciano dell’11.04.2017 depositata nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata su www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera ed. Lombardia e su Leggo Milano, nonché sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it. unitamente all’ordinanza di delega, planimetria, perizia e rilievo fotografico.

PROVENIENZA

Atto di compravendita a firma Dr. Artidoro Solaro, notaio in Nerviano, del 21-04-1970 n. rep. 1276/251 racc. trascritto il 30-04-1970 ai nn. 27709/21011.

STATO OCCUPATIVO:

Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato dal figlio del debitore esecutato e dalla famiglia di quest'ultimo.

AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell'art. 17, 3° co. L. 23.08.1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15.10.2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode dell'immobile è la SIVAG S.p.A. (tel. 0226952007 – email: immobiliare@sivag.com) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it

Milano, 13 settembre 2019

L'Avvocato delegato