Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge
Via Alessandro Paoli n. 2
20124 - MILANO
Tel. 026691682 - Fax 0256561761
Email: avv.sorge@gmail.com
PEC: manuela.sorge@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 390/2018 - Giudice dell'Esecuzione

Pres. Dott.ssa Marianna Galiotto

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2, vista l'ordinanza di delega del G.E. Pres. Dott.ssa Marianna Galiotto del 18 dicembre 2018;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 23 maggio 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 **€. 52.000,00=** (**euro cinquantaduemila/00**) saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 39.000,00= (euro trentanovemila/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 28 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. 390/2018 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 **29 novembre 2019 alle ore 14,15**, presso lo studio del delegato, **in Milano, Via Alessandro 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 **€. 52.000,00=**, il Delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a ¼ della somma di **€. 52.000,00=** 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 ¼ del prezzo base di €. **52.000,00=** precisamente **€. 39.000,00=**, 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 **€. 1.300,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza 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 Unicredit 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 avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge 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. 390/2018 R.G.E.** Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del 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.
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 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 ne 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).
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.
10) 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.
11) 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 Ed. Lombardia e Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it www.legalmente.it.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Milano Via Alessandro Zanoli n.20, piena proprietà:

-Appartamento al piano terzo di circa 50 mq, composto da ingresso in cui si sviluppa la cucina/soggiorno; disimpegno; bagno; una camera, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue: Foglio 72, particella 88, subalterno 49 (ex 26), indirizzo Via Alessandro Zanoli, n.20, piano 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 50 mq., rendita € 232,41.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: Ballatoio comune; altra proprietà; Via Zanoli; altra proprietà.

CONFORMITÀ' EDILIZIO-URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un fabbricato di civile abitazione ante 1967, di tipo popolare.
Il Perito ha dichiarato che non sussiste la conformità edilizio - urbanistica.

Norme tecniche di attuazione: TAV. R.02 VAR. Indicazioni morfologiche: ADR. Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (TITOLO II CAPO II) - Tessuti urbani compatti a cortina (art. 15.2);TAV. D.02 var. carta di sensibilità del paesaggio – Ambito di prevalenza de paesaggio urbano, nuclei storici esterni; Allegato 2: Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica: livello 4 – Sensibilità paesaggistica alta.
L'immobile non è sottoposto a vincolo di carattere urbanistico.

CONFORMITÀ' CATASTALE
A seguito di sopralluogo peritale il Perito ha rilevato che il bagno risulta essere realizzato non all'ingresso, come riportato in ultima scheda agli atti, ma oltre il muro portante di spina del fabbricato, verso Via Zanoli, risultante cieco. Occorrerà produrre un aggiornamento DOCFA con relativa nuova scheda catastale. **Non si dichiara la conformità catastale**.

PRATICHE EDIZIE:
Numero pratica: non reperita dal perito. Il Comune alla richiesta effettuata dal Perito ha risposto che gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Affori.
Note tipo pratica: edificazione ante 1967.
Per modifiche interne con riferimento alla Denuncia di variazione presentata all'U.T.E. Di Milano in data 19-06-1984 e registrata al n.4613; il Comune di Milano ha precisato al Perito che per quanto riguarda le modifiche interne richieste non figura nulla. Alla data del sopralluogo peritale, il Perito ha riscontrato che il bagno risulta essere realizzato non all'ingresso, come riportato in ultima scheda catastale agli atti, ma oltre il muro portante di spina del fabbricato, verso Via Zanoli, risultante cieco.

Si richiama, in ogni caso, la relazione di stima redatta dal perito nominato arch. Mario Leandro Maccarini del 16 novembre 2018 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso, consultabile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera Ed. Lombardia e Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it www.legalmente.it unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia e rilievo fotografico.

PROVENIENZA
Atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Massimo Cesario, in data 13/12/2006, ai nn. 5933-4054; trascritto a Milano 1, in data 30/12/2006, ai nn. 107833/63736.

STATO OCCUPATIVO:
Allo stato attuale l'immobile è occupato dai debitori esecutati: è in atto la procedura di liberazione dell'immobile.

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 agosto 1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15 ottobre 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 giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (tel. 02.6691682 – fax 02.56561761 - email: avv.sorge@gmail.com) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, in accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

****

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2. Per informazioni telefoniche: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: avv.sorge@gmail.com.
Milano, 23 settembre 2019

L'Avvocato delegato
Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge