

Dott. LUISA CIVITA - NOTAIO
Via Aurelio Saffi, 32 - 20123 MILANO
Tel. 02.481.96.232 - 02.462.656
Fax 02.485.15.750
e-mail: std.civita@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO

3° Sezione Esecuzioni immobiliari - G.E. dott.ssa MENNUNI Maria
Gabriella

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. **1087/2016 +
754/2018**, delegata, per le operazioni di vendita al notaio Dr. Luisa
Civita, con studio in Milano via Aurelio Saffi n. 32,
promossa da: **BP MORTGAGES S.R.L.**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO in II° esperimento

(offerte in busta chiusa)

Il Notaio delegato Dr. Luisa Civita con studio in Milano Via Aurelio
Saffi n. 32

Vista l'ordinanza di delega del G.E. Maria Gabriella MENNUNI del
giorno 12 novembre 2018;

Visto l'art. 570 c.p.c. e seguenti;

AVVISA

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato - di seguito de-
scritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in N. 1 lotto:

in Comune di Milano Via Regaldi n. 22, appartamento al piano quar-
to, composto di tre locali e servizi, identificato al N.C.E.U. di detto Co-
mune come segue:

- Fg. 41, Particella 178, Sub. 55, Via Giuseppe Regaldi n. 22 piano:

4, Z.C. 3, Cat. A/5, Cl. 3, vani 1, Superficie Catastale totale: mq. 23,

R.C. euro 56,81;

- Fg. 41, Particella 178, Sub. 56, Via Giuseppe Regaldi n. 22 piano:

4, Z.C. 3, Cat. A/5, Cl. 3, vani 2,5, Superficie Catastale totale: mq. 46,
R.C. euro 142,03.

Per quanto riguarda i dati energetici, si evidenzia che nella perizia tecnica viene dichiarato che l'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e pertanto non è soggetto agli obblighi di dotazione e allegazione dell'A.P.E.

Coerenze:

ballatoio comune, Sub. 26, Via Regaldi, casa di Via Regaldi n. 24, vano scala.

2) Il prezzo base è di Euro: **75.200,00.= (settantacinquemiladuecento virgola Zero) con offerta minima pari ad Euro 56.400,00.= (cinquantaseimilaquattrocento virgola Zero)** (pari al 75% del prezzo base).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa (dalle ore 9,00 alle ore 18,00), presso lo studio del Notaio delegato in Milano, Via Aurelio Saffi n. 32 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) entro le ore 13,00 del giorno 3 dicembre 2019; le offerte in bollo dovranno contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore di 1/4 rispetto al prezzo base a pena di inefficacia dell'offerta medesima (pertanto non verranno considerate valide le offerte inferiori ad 1/4 rispetto al prezzo base).

4) In data **4 dicembre 2019 alle ore 10,30**, presso lo studio del Notaio delegato in Via Aurelio Saffi n. 32, si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti -



sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta.

5) L'immobile pignorato è posto 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 alla regolarità urbanistica dell'immobile 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 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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, nè 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 del bene.

6) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato.

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

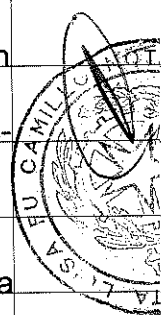
8) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

9) 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:

a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

b) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Es. R.G.E. 1087/2016 + 754/2018 - Dr. L. Civita", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); 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.

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.

10) 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.

11) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

a) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

b) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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.;

c) 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e seguenti c.p.c.

12) In caso di gara sull'offerta più alta, le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.300,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

13) L'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla società "BP MORTGAGES S.R.L.", o suoi subentranti, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 55 del T.U. delle leggi sul Credito Fondiario e della L. 385/93; il termine per il versamento è di **120** (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Inoltre l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura l'eventuale residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), oltre la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà -oltre accessori di legge- a suo carico; il termine per il deposito è sempre di **120** (centoventi) 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.

Nello stesso termine di **120** (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta (in originale) dell'avvenuta operazione a saldo.

14) 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.

15) 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 allo stesso delegato o al Custode Giudiziario.

16) Un estratto del presente avviso dovrà essere pubblicato per una sola volta sui quotidiani "LEGGO Milano", "CORRIERE DELLA SERA - Edizione Lombardia", sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sulle pagine web dei siti Internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net, nonché -in loco- è stato affisso il cartello "Vendesì".

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni liberi; sui siti internet sono pubblicate oltre al presente avviso anche la relazione di stima.

17) Dalla relazione di stima -pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti Internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net, unitamente all'ordinanza di vendita- risulta che quanto pignorato:

- è stato edificato anteriormente al giorno 1° settembre 1967. Le pra-

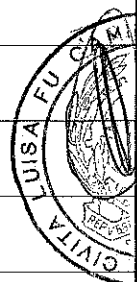
tiche edilizie sono risultate assenti; occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la fusione dei due subalterni (costo stimato: circa euro 1.850,00).

Per quanto riguarda la situazione catastale, si evidenzia che lo stato di fatto dei luoghi non è conforme a quanto indicato nelle schede catastali poichè manca la porta di collegamento fra i due subalterni (sub. 55 e sub. 56); inoltre è stato demolito un disimpegno e costruito un ripostiglio interno ad una camera. Una volta unite le due unità, occorrerà aggiornare la scheda catastale secondo la disposizione effettiva (costo stimato: circa euro 850,00), oltre a rettificare il nominativo degli attuali intestati del sub. 56 (costo stimato: euro 200,00).

Si ricorda che l'aggiudicatario potrà - ricorrendone i presupposti - avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 5 e 40 comma 6 della medesima legge n. 47/1985 per le domande di sanatoria ivi indicate, da presentare entro il termine di centoventi giorni dalla comunicazione dell'atto di trasferimento.

Per quanto riguarda lo stato occupativo l'immobile risulta occupato da uno dei debitori, saltuariamente assieme alla propria famiglia. In occasione però di alcuni accessi eseguiti dal Custode Giudiziario, l'immobile risultava occupato da persona dichiaratasi amico del debitore.

In data 12 novembre 2018 è stato emesso dal Giudice dell'Esecuzione Ordine di Liberazione da attuarsi secondo D.L. 59/2016 (senza intervento dell'Ufficiale Giudiziario), che è attualmente in corso; (primo accesso in data 20/12/2018, secondo accesso in data 22/02/2019, terzo accesso in data 27/06/2019).



18) L'aggiudicatario è tenuto ai sensi di legge a rispondere solidalmente all'amministratore del condominio per le spese dell'anno in corso e dell'anno precedente; pertanto il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute nonché per eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati/in corso e/o deliberati (spese straordinarie).

19) Il Notaio delegato è altresì nominato custode giudiziario e provvederà -previo accordo con il debitore o con l'occupante- ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

20) Maggiori informazioni, oltre a quelle già rilevabili consultando il Portale delle Vendite Pubbliche e i siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net, possono essere acquisite contattando lo studio del notaio delegato nei seguenti giorni: lunedì e giovedì dalle 16.30 alle 18.00 (Tel 02/48196232, fax. 02/48515750 e-mail stdcivita.francesca@gmail.com); la consultazione della perizia, dei relativi allegati e della documentazione potrà, invece, essere effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Milano.

Milano, li 27 SET. 2019

Luca De Luca

