



TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

SECONDO ESPERIMENTO

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare

R.G.E. N. 370 / 2013

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 370/2013,
promossa da
CONDOMINIO DI VIA GUERZONI 43/45 a MILANO
Creditore Procedente
contro
(indicazioni omesse ai sensi dell'art. 9 e segg. del GDPR)
Debitori Esecutati

Il sottoscritto Avvocato SIMONE MELINA,

VISTO

il provvedimento del 16.07.2019 con il quale il GIUDICE DELL'ESECUZIONE, dott.ssa. Caterina Trentini, ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c. ha disposto la nomina del sottoscritto professionista delegato quale REFERENTE DELLA PROCEDURA E INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA,

VISTA

l'autorizzazione alla vendita del 16.07.2019,
la vendita senza incanto del 20.11.2019 con esito deserto,

AVVISA

che

il giorno mercoledì 05 febbraio 2020 alle ore 10.00 presso il suo studio sito a Magenta (c.a.p. 20013 – MI), in via Lomeni n. 22,

si procederà alla vendita senza incanto con eventuale gara in modalità cartacea (tradizionale) del seguente bene immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto Unico

Appartamento [A4] sito in Milano (MI), Via Guerzoni n. 43.

Unità immobiliare posta al piano terra, della consistenza catastale di 77 mq.

Il bene consiste in un loft ad uso abitazione che si sviluppa due piani di cui quello al piano terra parzialmente destinato alla permanenza di persone che consta di tre locali e bagno; altresì la parte al primo piano, non adibita alla permanenza di persone e collegata tramite una scala, consta di due vani.

L'immobile è situato in Milano in zona semiperiferica.

L'area urbanistica è residenziale con parcheggi discreti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze vi è anche il Polo Universitario del Politecnico di Milano.

Quartiere abbastanza in prossimità del raccordo alle Autostrade dei Laghi e Milano - Venezia.

Le zone limitrofe sono residenziali.

Il bene in oggetto risulta censito al N.C.E.U. Comune di Milano (MI):

Foglio 132, particella 21, subalterno 707;

indirizzo: via Guerzoni n. 43 - Milano (Mi);

piano T, comune di Milano, categoria A4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 77 mq., rendita € 302,13

Millesimi di proprietà di parti comuni:

fa parte di un condominio; le spese medie annue sono circa pari a 700,00 Euro.

Coerenze:

da nord in senso orario: altra unità immobiliare, via Guerzoni e altre unità immobiliari su due lati a chiudere.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Alla data del sopralluogo (03.10.2018) si è potuto accertare che l'attuale assetto distributivo non coincide con quanto indicato nella scheda catastale n. 290745 del 11.11.2016, in quanto la parte soppalcata risulta maggiore di quella indicata e la scala di collegamento è disposta in posizione diversa rispetto a quella indicata nella predetta scheda.

A parere del perito estimatore *data la natura edilizia di tali difformità non si deve valutare lo stato di un eventuale sanatoria, ma lo stato di ripristino di quanto indicato identicamente sia nel titolo edilizio che nella scheda catastale n. 290745 dell'11.11.2016.*

I costi per il ripristino si possono stimare in Euro 4.000,00.

Precisazioni del Tecnico Perito Estimatore

Il bene esecutato è parte di un fabbricato in linea che si sviluppa per quattro piani fuori terra. La parte al piano terra, originariamente era occupata da laboratori/negozi e successivamente è stata oggetto di interventi edilizi che ne hanno trasformato la destinazione in residenziale.

La struttura del fabbricato presenta travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio rivestiti sulla facciata prospiciente la pubblica via, con intonaco bocciardato.

Gli accessi delle abitazioni poste al piano terra presentano il serramento in ferro con specchiature in vetro – camera.

Il complesso in generale presenta discrete finiture.

Inoltre con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione è bene precisare che la parte al piano terra presenta un pavimento rivestito di piastrelle di gres, altresì la parte posta al piano superiore presenta invece un pavimento rivestito di doghe in legno. La dotazione igienica del bagno è comprensiva di lavandino a colonna (posto in antibagno) vaso igienico, bidet e doccia.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Stato di possesso dei beni

Alla data di accesso del sopraluogo per la redazione della perizia (03.10.2018) si è appurato che l'immobile è occupato dagli esecutati insieme ai figli.

Si precisa che è stato emesso ordine di liberazione che sarà attuato dal sottoscritto REFERENTE DELLA PROCEDURA, in ogni caso **entro 120 giorni dopo la data fissata per l'esperimento di vendita.**

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).

Perizia pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> unitamente alla delega di vendita ed agli atti e documenti della procedura.

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.

Il sottoscritto professionista REFERENTE DELLA PROCEDURA fornirà tutte le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.).

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 del PROFESSIONISTA DELEGATO relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

IL PREZZO BASE D'ASTA PER LE OFFERTE È INDICATO IN EURO 122.400,00

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara le offerte inferiori fino ad 1 / 4 rispetto al prezzo base come sopra indicato e comunque non inferiori ad Euro 91.800,00 (novantuno mila ottocento // 00) (come da condizioni di seguito riportate).

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Entro le ore 13.00 del giorno martedì 04 febbraio 2020 (giorno precedente a quello fissato per la gara) dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità.

Offerta con modalità cartacea

L'offerta, in bollo da Euro 16,00, dovrà essere depositata presso lo studio del sottoscritto PROFESSIONISTA DELEGATO in busta chiusa (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta) e dovrà contenere;

- a) le complete generalità dell'offerente (l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento), con indicazione del codice fiscale o della partita IVA, nonché copia di valido documento di identità personale o se trattasi di offerta svolta per società del o dei legali rappresentanti ed il loro codice fiscale;
- l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali;
 - 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 in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato (e non sola visura) della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti di rappresentanza all'offerente in udienza, nonché copia di valido documento di identità del o dei legali rappresentanti e di codice fiscale;
 - in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegata copia del certificato di cittadinanza, o carta di soggiorno o eventuale permesso di soggiorno, o certificato di cittadinanza al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
 - non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
- b) la dichiarazione di residenza ed elezione di 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;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- h) la descrizione del bene, i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
- i) il prezzo offerto che potrà essere inferiore anche fino ad un quarto (1 / 4) del prezzo base d'asta (**saranno pertanto considerate valide le offerte sino ad un minimo di euro 91.800,00**);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10 per cento del prezzo offerto (dovrà essere prodotto assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 370/2013", per l'importo di cui al punto sopra a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente);
- k) il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

All'offerta in busta chiusa dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva R.G.E. n. 370/2013", per l'importo titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Le offerte sono da considerarsi irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni.

Le parti e gli offerenti sono convocate per il giorno mercoledì 5 febbraio 2020 alle ore 10.00 presso lo studio del sottoscritto professionista delegato per la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti analogici e telematici la procedura di vendita ai sensi dell'art. 571, 572 e segg. c.p.c.

INEFFICACIA DELLE OFFERTE

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.

MODALITÀ DI VENDITA

Il giorno mercoledì 05 febbraio 2020 alle ore 10.00, presso lo studio del sottoscritto PROFESSIONISTA DELEGATO a Magenta, in via Lomeni n. 22, è fissata udienza per la vendita con modalità cartacea tradizionale. Data la presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà dall'esame delle offerte pervenute.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di procuratore speciale nominato con atto notarile o scrittura privata (autenticata nelle firme da notaio) da prodursi all'apertura dell'asta. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

1) In caso di unica offerta

Se l'unica offerta presentata e ritenuta efficace è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.

Se l'unica offerta presentata e ritenuta efficace 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

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

In caso di pluralità di offerte analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di euro 2.000,00, 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 l'offerta.

La gara, che si svolgerà in modalità tradizionale, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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 ed esaminate le offerte, della istanza di assegnazione se presente.

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

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

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, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine 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**.

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal REFERENTE DELLA PROCEDURA presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode e professionista delegato quale REFERENTE DELLA PROCEDURA.

PUBBLICITÀ

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano**;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net;

e nella sezione annunci del sito Corriere della Sera edizione Lombardia.

PER VISITARE L'IMMOBILE

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita rivolgersi al sottoscritto Referente della Procedura:

Avv. SIMONE MELINA

Via Lomeni n. 22 - Magenta (MI)

Tel. 02 / 97.92.244

mail simone.melina@studiolegalemelina.it o pec simone.melina@milano.pecavvocati.it

(avendo cura di indicare in oggetto della mail "Proc Es. RGE 370/2013").

Magenta, il 29.11.2019.

Professionista Delegato

Avv. Simone Melina

Avv. SIMONE MELINA

STUDIO LEGALE MELINA

via Lomeni n. 22 - 20013 Magenta (MI)

cod. fisc. MLN SMN 73E06 F205J

partita I.V.A. 03173030960

tel e fax n. 02 / 97.92.244

e-mail simone.melina@studiolegalemelina.it

PEC simone.melina@milano.pecavvocati.it