

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2321/2014

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da:

Condominio via Nazario Sauro n. 89/91 – Baranzate (MI)

Contro:

indicazione omessa ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, co. 9.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)

VI esperimento

Il Notaio delegato Dottor Domenico Cambareri, con studio in Milano, via Monte Napoleone n. 13

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione agli atti;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **vendita senza incanto** delle consistenze immobiliari pignorate - in calce descritte - alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 18.144,00**. Saranno comunque considerate valide ed efficaci tutte le offerte pari o superiori al 75% di detto prezzo base (e quindi pari o superiori ad Euro 13.608,00).
- 3) Le **offerte di acquisto** dovranno essere **presentate in busta chiusa** presso lo studio del Notaio delegato in Milano, via Monte Napoleone n. 13 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **entro le ore 12,30 del giorno 3 febbraio 2020**.
Sull'esterno della busta chiusa saranno da indicare, al momento della consegna, il nominativo del soggetto che sta materialmente consegnando la busta chiusa, il nome del professionista delegato e la data fissata - quali infra indicata - per l'apertura delle buste e per la deliberazione sulle offerte presentate. Sulla ricevuta di avvenuta consegna verrà indicata la data e l'ora di consegna della busta chiusa medesima.
- 4) La dichiarazione di offerta, munita di marca da bollo, dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.

L'offerta, oltre alla sottoscrizione dell'offerente, dovrà riportare inoltre e tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente con indicazione del codice fiscale o della partita IVA (ove l'acquisto avvenga nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali), unitamente a copia della carta di identità e del codice fiscale;
- lo stato libero od il regime patrimoniale di famiglia (separazione/comunione legale dei beni);

- in caso di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, andranno indicate le generalità complete ed il codice fiscale anche del coniuge e, nell'ipotesi si voglia escludere che il bene aggiudicato cada nella comunione legale dei beni, sarà 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 (allegato all'offerta contenuta nella busta chiusa o all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al soggetto che rappresenta l'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta chiusa l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

In tutti i casi 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.

L'offerta è irrevocabile.

5) Gli offerenti dovranno prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo dai medesimi proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato come segue:

“dott. Domenico Cambareri – Procedura esecutiva R.G.E. 2321/2014”.

Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta; la cauzione sarà trattenuta in caso di successivo rifiuto dell'acquisto.

6) L'offerta di acquisto non sarà efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art.571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) **In data 4 febbraio 2020 alle ore 9.30**, presso lo studio del Notaio delegato, in Milano, via Monte Napoleone n. 13, **si svolgerà avanti al professionista delegato la riunione per deliberare sulle offerte presentate**, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., **con aumento minimo di € 1.300,00.**

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

in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente (anche ove non presente all'apertura della busta); se l'offerta è inferiore al prezzo-base sopra indicato (purché pari o superiore al 75% come sopra indicato) si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente (anche ove non presente all'apertura della busta) solo nel caso non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo-base ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

in caso di pluralità di offerte sarà indetta la gara con offerte palesi in rialzo sull'offerta più alta:
- ove la gara abbia luogo per l'adesione ad essa, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta in rialzo senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo e maggior offerente;
- ove, al contrario, la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato al soggetto che abbia presentato l'offerta maggiore o, nel caso di offerte tutte al medesimo prezzo, all'offerente che risulti aver depositato l'offerta per primo (in tutti i casi, anche ove l'offerente in questione non sia presente).

In tutti i casi da ultimo indicati di adesione o meno alla gara, ove all'esito non sia stato raggiunto il prezzo-base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo-base ai sensi dell'art. 588 c.p.c., i beni oggetto di vendita saranno assegnati al creditore istante.

In tutti i casi di cui al presente punto, sono comunque fatti salvi gli altri presupposti per procedere alla vendita di cui all'articolo 572, III comma c.p.c..

9) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare presso il Notaio delegato il saldo del prezzo di acquisto unitamente alle spese di trasferimento – che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto – mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati come segue:

“dott. Domenico Cambareri – Procedura esecutiva R.G.E. 2321/2014”.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

10) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

11) La presentazione di un'offerta implica l'avvenuta presa visione completa della perizia di stima di cui infra.

Quanto pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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 passiva. 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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 derivati dalle eventuali 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.

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).

12) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, oltre a competenze e spese indicate nel Decreto del Ministro di Giustizia n. 227/2015 relative alla fase di trasferimento dei beni aggiudicati. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario anche gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali; a tal fine si rimanda a quanto indicato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio di seguito indicata.

In ordine alle spese condominiali arretrate e non pagate, relative a quanto pignorato, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, 4° comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente."

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Baranzate (MI), Via Nazario Sauro n. 89:

piena proprietà per l'intero:

- unità immobiliare ad uso laboratorio, di 148 mq. commerciali, ubicata al piano seminterrato, composta da ampio locale open space e locale deposito attiguo, dotata di servizio, impianto elettrico, idrico e di riscaldamento centralizzato.

Quanto sopra risulta distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 60, mappale 26 sub. 61**, via Nazario Sauro n. 89, piano S1, categoria C/3, classe 2, mq. 148, superficie catastale mq. 159, rendita Euro 321,03.

Coerenze del laboratorio in corpo unico da nord ed in senso orario:

cortile comune per due lati, vano scala, corridoio comune, sub 50, ancora cortile comune per due lati.

Secondo quanto previsto nella perizia di stima di cui infra, non ricorre l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Regolarità urbanistico – edilizia:

Quanto alle indicazioni relative alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni, le informazioni e gli accertamenti operati dall'esperto – Geometra Michele Bonanzinga. Secondo quanto indicato in perizia, le opere di costruzione delle porzioni in oggetto e del fabbricato di cui esse fanno parte sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Si precisa che, 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.

I beni di cui sopra sono in ogni caso meglio descritti nella **Consulenza Tecnica d'Ufficio (perizia di stima)** a firma dell'esperto indicato, depositata presso la competente Cancelleria del Tribunale di Milano (nonché pubblicata sul sito internet del Tribunale di Milano unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita), **che deve essere consultata dall'offerente** ed alla quale si fa espresso e completo rinvio, anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla perizia di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta che quanto pignorato è libero da persone e cose ed in stato di abbandono.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Per l'eventuale visita dell'immobile, contattare direttamente il Custode Giudiziario SIVAG S.p.A., con sede in Redecesio di Segrate (MI), Via Milano 10, 20090 (MI), tel.02/26952007 – 02/58011847, fax 02/58014348 oppure 02/21879390, indirizzo email: immobiliare@sivag.com, sito web: www.sivag.com.

Il sottoscritto Notaio avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Notaio presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Notaio Dott. Domenico Cambareri con studio in Milano, via Monte Napoleone n. 13:
per informazioni sarà possibile chiamare dal lunedì al venerdì dalle 10 alle 18 lo studio del Notaio Dott. Domenico Cambareri: tel. 02.76013711 – Fax 02.76318500 – email: studio.notaio@cambareri.it oppure consultare il sito internet del Tribunale di Milano.

Milano, il giorno 2 dicembre 2019.

Il Notaio Delegato

Dott. Domenico Cambareri

