

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

** ** *

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 370/2016

promossa da

CAPITAL MORTGAGE S.R.L.

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, fax 0254011007, email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it, professionista delegato e custode giudiziario;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 06/06/2017;

- visto il decreto con cui si dispone la modalità di pubblicazione in data 22/02/2018;

AVVISA

1) che il giorno **21/05/2018 alle ore 10,00** presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la **vendita senza incanto, a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico in **proprietà piena**:

- a) appartamento sito in Milano, Viale Padova n. 177, piano quarto, composto da soggiorno con cucina a vista, balcone, una camera, bagno, con annessa cantina pertinenziale, al piano primo seminterrato. La superficie commerciale lorda risulta essere di mq 51,00 circa.
- b) Per le caratteristiche dell'immobile e lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Donatella Borgoglio Motta, in data 27/04/2017.
- c) Gli immobili sono distinti al NCEU del Comune di Milano, come segue:
 - i) **appartamento**: foglio 203, particella 250, subalterno 702, Z. Censuaria 3, Piano 4, Cat A/3; classe 4, Consistenza vani 3, R.C. Euro 402,84
 - ii) **cantina**: foglio 203, particella 250, subalterno 703, Z. Censuaria 3, Piano S1, Cat C/2; classe 4, Consistenza mq 3, R.C. Euro 5,58
 - iii) **Coerenze dell'appartamento**: da nord in senso orario: cortile comune, appartamento di proprietà di terzi (sub.701), pianerottolo comune di accesso, cortile comune, fabbricato alla particella 248, fabbricato alla particella 255;
 - iv) **Coerenze della cantina**: da nord in senso orario: corridoio comune d'accesso, cortile alla parti-cella 251, particella 248, proprietà di terzi.

- 2) Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto; quanto alle indicazioni relative alla conformità edilizia, urbanistica e catastale, si richiama quanto indicato in perizia a pagina 12, punti 7.1-7.2-7.3.
- a) **CONFORMITÀ EDILIZIA:** Nel Rogito rep. n.13434 racc. n.5798 viene specificato che: (i) Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; (ii) la Concessione in Sanatoria è stata rilasciata dal Comune di Milano, per opere edilizie n. 18316 in data 29.10.2003, nonché la relativa Certificazione di Agibilità/Abitabilità per concessioni in sanatoria; (iii) la denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 è stata presentata presso il Comune di Milano in data 30.12.2003 n. 938.356/2003-0 per opere interne con frazionamento e spostamento servizio igienico; (iv) la Variante alla denuncia di Inizio Attività è stata presentata presso il Comune di Milano in data 08.07.2004 n. 727.843/2004. N.B.: sarà cura del perito inviare successivamente l'integrazione dopo aver effettuato la visura degli Atti.
- b) **CONFORMITÀ URBANISTICA:** dati ancora da esaminare presso Comune di Milano
- c) **CONFORMITÀ CATASTALE:** CONFORME. Alla data del sopralluogo 20.03.2017 l'immobile staggito risulta corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21.07.2004.
- 3) **Spese Condominiali:** si richiama quanto indicato in perizia alle pagine 9 e 10:
- a) spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2015/2016: € 2.061,65;
- b) spese ordinarie annue di gestione dell'immobile anno 2016/2017: € 2.100,00;
- c) Totale spese condominiali scadute ed insolte al 30.04.2017: 15.686,08
- d) Straordinarie già deliberate e scadute: € 0
- Si precisa che, per **le spese condominiali arretrate** e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.
- 4) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- 5) 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.
- 6) **Stato di possesso:** immobile libero di persone.

Prezzo base:

€ 52.000,00 (cinquantaduemila/00).

Offerta minima:

€ 39.000,00 (trentanovemila/00).

ooo*ooo*ooo

- 7) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, esclusivamente dal 23 al 30/10/2017, tutti i giorni da lunedì a venerdì non festivi dalle ore 9,30 alle 13,00, **non oltre le ore 13.00 del 18/5/2018.**
- a) L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
- i) **non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;**
 - ii) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - iii) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri partita iva). L'offerente dovrà dichiarare residenza o 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.
 - iv) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- b) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della **procura notarile**. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
- c) Si precisa che, il giorno della gara:
- i) la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
 - ii) il soggetto che agisce per conto dell'ente o della persona giuridica dovrà fornire certificato camerale con attestazione di vigenza dell'ente e verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.
- 7) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la costituzione della **cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto** e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Proc. Esecutiva n. 370/2016 R.G.E.**". Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.
- 8) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili fino sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni.
- 9) **Esame delle offerte:**
- a) saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 7); le offerte inferiori al prezzo a base d'asta ridotto di un quarto; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 7);
 - b) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;

- c) qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- d) qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo a base d'asta, il delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.
- e) **Modalità di svolgimento della gara:** qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **offerte in aumento non inferiori ad € 1.000,00; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.**
- 10) Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi, dovrà essere effettuato entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione direttamente al **Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB**, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati a **CAPITAL MORTGAGE S.R.L.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Per l'eventuale parte residua, il prezzo, oltre le spese di trasferimento, sarà versato al Delegato, nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "PROC. ESEC. IMM.RE n. **370/2016 R.G.E.**".
- 11) Si precisa 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.
- 12) 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.
- 13) Le spese di trasferimento dell'immobile verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 14) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/> ;
 - pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
 - pubblicazione sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it ;
 - affissione di un cartello VENDESI, all'ingresso dell'immobile;
 - invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto.

- 15) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto **Arch. Donatella Borgoglio Motta**, in data 27/04/2017, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet indicati al punto 12 e alla quale si fa espresso rinvio, per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 16) Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che “tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione”, **sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.**
- 17) L'immobile potrà essere visionato dagli interessati, previo appuntamento con il sottoscritto custode all'indirizzo email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it
- 18) Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato al n. 02/5511474.

Milano, li 06/03/18

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti