

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2577/2015 Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli

*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

L'avvocato delegato Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2, vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa R. Bottiglieri del 5.5.2017; visto il provvedimento del G.E. Dr. G. Puricelli del 19.3.2018 sulle nuove modalità di pubblicazione; visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

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 €. **72.000,00= (euro settantaduemila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a €. **54.000,00= (euro cinquantaquattromila/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 12 giugno 2018**.

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. 2577/2015 RGE". 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 **13 giugno 2018 alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. 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 €. 72.000,00, 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 €. 72.000,00, 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.;

- 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 istanze 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 Italfondario 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. Laterza 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. 2577/2015 RGE". 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) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° co. e 40, 6° co., della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

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) 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.

12) 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 su Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Milano, Viale Monza n. 101, piena proprietà:

- **Appartamento** di mq 46,00 circa posto al piano quinto sottotetto di fabbricato condominiale, composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, un piccolo bagno con antibagno, una camera, con cantina di pertinenza al piano interrato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio 197, Mapp. 146, Sub. 709, Cat A/4, classe 3, consistenza vani 2,5 - sup. catastale totale 47 mq totale escluse aree scoperte, rendita catastale €. 213,04.

Coerenze dell'appartamento come da scheda catastale: proprietà di terzi, Viale Monza, proprietà condominiale, proprietà di terzi, pianerottolo comune.

Coerenze della cantina come da scheda catastale: proprietà di terzi, corridoio comune, altra cantina proprietà di terzi, proprietà di terzi.

CONFORMITA' CATASTALE: Alla data del sopralluogo del perito nominato dal Tribunale (25.07.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 11/05/1999. Si dichiara la conformità catastale.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA: Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriamente al 1° settembre 1967.

A seguito di istanza accesso atti da parte del perito, inoltrata al Comune di Milano sportello unico per l'edilizia privata, risulta che gli atti di fabbrica dell'edificio di Viale Monza n. 101 sono irreperibili anche presso l'archivio storico e che l'edificio in questione faceva parte dell'ex Comune di Turro Milanese.

Alla richiesta del perito di visura di pratiche edilizie per modifiche interne, il Comune di Milano ha risposto che "Nulla figura".

Il perito evidenzia che nelle planimetrie allegate all'atto di compravendita in cui precedenti soggetti hanno acquistato con atto di vendita notaio Capasso Michele del 21/10/1981 trascritto il 12/11/1981 ai nn. 39143/31340, il bene in oggetto è identificato come porzione C ed è corrispondente allo stato di fatto ma senza bagno e antibagno. Alla pagina due di detto atto è specificato che "*mentre il piano terreno del corpo di fabbrica principale è adibito a negozi, tutti gli altri piani, compreso il sottotetto sono adibiti a civile abitazione non di lusso e uffici*".

Il perito non avendo potuto reperire e visionare la documentazione edilizia relativa all'immobile in oggetto, perchè non disponibile presso il Comune di Milano, come descritto precedentemente, non ha potuto riportare la conformità edilizia e la legittimità dell'unità a residenziale.

Il futuro acquirente potrà inoltrare al Comune di Milano una pratica edilizia a sanatoria onerosa per regolarizzare l'edificazione del bagno e dell'antibagno che risultano realizzati senza regolare autorizzazione edilizia.

Si segnala anche che l'unità staggita posta al piano sottotetto, con un soffitto inclinato ed ha un'altezza al colmo di 2,96 mt ed un'altezza in gronda di 0,65 mt.

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch. Claudio Maria Valentini del 29.10.2017 depositata telematicamente il 31.10.2017 che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it, nella sezione annunci del quotidiano Il Corriere della Sera, unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

PROVENIENZA: La piena proprietà dell'appartamento è pervenuta agli attuali proprietari con atto di compravendita in data 30.11.2007 rep. n. 216792/34737 a rogito dott. Luciano Quaglia, Notaio in Milano, trascritto a Milano 1 in data 24.12.2007 ai nn. 97454/56828.

STATO OCCUPATIVO: Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato dal proprietario: 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. 23.8.1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15.10.2015, 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) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it

Milano, 3 aprile 2018

L'Avvocato delegato