

DOTT. GIANFRANCO BENETTI

VIA RUGABELLA N.1 - 20122 MILANO - TEL. 02.36569979/80 - FAX 02.57506783

E-MAIL: ASTEBENETTI@TISCALI.IT

PEC: GIANFRANCO.BENETTI@POSTACERTIFICATA.NOTARIATO.IT

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2012/2015 - G.E. Dott.ssa M.G. Mennuni, promossa da Condominio Via Menabrea 20 Milano (c.f. 80328460151), rappresentato e difeso dall'Avv. Milena Germani ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Milano, Viale Tunisia n. 13, delegata, per le operazioni di vendita, al Dott. Gianfranco Benetti, con studio in Milano, Via Rugabella n. 1.

Il sottoscritto Dott. Gianfranco Benetti:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 2/05/2018;
- vista la perizia dell'Arch. Silvia Portaluppi datata 12/05/2017;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
lotto unico Euro 20.000,00 (ventimila/00)
offerta minima Euro 15.000,00 (quindicimila/00)
rilancio minimo Euro 500,00 (cinquecento/00)
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Rugabella n. 1, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 15.000,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROCEDURA ESECUTIVA N. 2012/2015 R.G.E.**".

- 4) In data **24 LUGLIO 2018 alle ore 16.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Rugabella n. 1, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

- 5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare:

direttamente al creditore fondiario CORDUSIO RMBS SECURITISATION, ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **“PROCEDURA ESECUTIVA N. 2012/2015 R.G.E.”**. 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, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, ammonterà **ad Euro 671,00 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.006,50 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.342,00 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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 prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 6) Gli immobili vengono posti 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, apparenti e non apparenti.

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”*.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In Comune Milano (MI), Via Menabrea n. 20. Piena proprietà di appartamento monolocale posto al piano primo, composto da un locale ed un servizio igienico, di 15 mq circa.

Riferimenti catastali: l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 188, particella 67, subalterno 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale 15 mq, rendita Euro 205,29, Via Menabrea luigi Federico n. 20, piano 1.

Coerenze: come da atto di provenienza: a nord est ed a sud est proprietà di terzi, a sud ovest terrazzo, a nord ovest cortile.

Attestato di certificazione energetica: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Provenienza: Atto di compravendita del 20/12/2004 rep. n. 13304/2778 del Notaio Fabio Diaferia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 il 21/12/2004 ai nn. 101507/61682.

Pratiche Edilizie:

come da punto n. 7 della perizia:

“immobile edificato ante 1° settembre 1967.

Atti edilizi originari.

Licenza per opere edilizie atti n. 203867/44750 dell' agosto 1952 (timbro parzialmente illeggibile) e successiva Licenza edilizia atti n. 113612/16668 del 17/08/1953 per SOPRALZO INTERNO DI UN PIANO A FOR-MAZIONE LOCALI AD USO ABITAZIONE.

Pratiche edilizie successive.

-Denuncia di Inizio Attività del 23-09-2004 P.G. n. 960.718/2004 pratica 7617/2004 CREAZIONE DI BAGNO ALL'INTERNO DI MONOLOCALE (DICHIARATO PREESISTENTE DAL 1977) AL PIANO PRIMO

7.1 Conformità urbanistico-edilizia:

L'Esperto ha confrontato lo stato di fatto dell'immobile oggetto della procedura esecutiva con lo stato di progetto rappresentato nell'ultimo tipo asseverato al fine di verificarne la corrispondenza.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza del locale antibagno

Regolarizzabili mediante: Ripristino del locale antibagno

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di tavolato divisorio interno per la creazione di locale antibagno fra il bagno ed il soggiorno

opere edili (a corpo) : € 1.200,00

Oneri totali : € 1.200,00

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

L'immobile non rispetta infatti le prescrizioni del Regolamento d'igiene ed in particolare l'art. 37 Titolo 3°: “L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio
Zona omogenea: ADR-Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile- Tessuti urbani compatti a cortina
Residua potenzialità edificatoria: Non verificabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI ”
Stato occupativo dell’immobile: libero. Il custode giudiziario è in possesso delle chiavi.

Per richiedere la visita all’immobile contattare il custode giudiziario
NOTAIO GIANFRANCO BENETTI
Via Rugabella n. 1 – 20122 Milano
Telefono 02.47951777 – Fax 02.57506783
e-mail: astebenetti@tiscali.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all’ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet portalevenditepubbliche.giustizia.it

Milano, 23 maggio 2018
Notaio Gianfranco Benetti