

TRIBUNALE DI MILANO



Procedura esecutiva N. 2616/2013 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 20 giugno 2017

RENDE NOTO

che il **giorno 14 novembre 2018**, alle **ore 15:00**

14/11/2018

presso lo studio legale del professionista delegato sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

Si precisa che la copertura del fabbricato di cui sono porzione tutti e tre i lotti è interessata da amianto, come risulta dalla documentazione del Settore politiche Ambientali del Comune di Milano e della ASL di Milano, in fascicolo processuale.

LOTTO UNO

Intera piena ed esclusiva proprietà di due appartamenti fusi tra loro in Milano, alla via Gregorio Leti, n. 9, posto al piano terra di un fabbricato privo di ascensore.

L'appartamento confina con via Dalmagia, con via Leti, con cortile e con rampa, salvo altri.

Esso ha una superficie complessiva di mq 125,79 e si compone di ingresso, due soggiorni, una cucina, un tinello, due camere da letto, terrazzo e due balconi.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Milano al foglio 34, p.IIa 261:**

sub. 1, zona censuaria 3, cat. A/3, cl 4, vani 5, via Gregorio Leti, n. 9, piano T, rendita catastale euro 671,39;

sub. 2, zona censuaria 3, cat. A/3, cl 4, vani 2, via Gregorio Leti, n. 9, piano T, rendita catastale euro 227,24.

STATO DI POSSESSO

Occupato con contratti di locazione opponibili alla procedura. L'Avv. Simona Romeo è stata nominata anche quale legale della procedura per i procedimenti di sfratto per morosità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Vi è certificato. Classe energetica D.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Nulla è detto.

CONFORMITA' CATASTALE

Non è conforme. Sono state riscontrate dall'esperto difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto in quanto sono state apportate modifiche interne con conseguente variazione dei rapporti aeroilluminanti.

Sono regolarizzabili mediante procedura DOCFA.

L'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOICFA ha un costo di euro 1500,00.

Si precisa che nella planimetria dei beni oggetto del lotto UNO è compreso anche il bene oggetto del lotto DUE, e per questo andrà fatta planimetria separata a cura e spese dell'aggiudicatario.

ONERI CONDOMINIALI

Dalla perizia si evince che non vi sono oneri di gestione.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio De Vincenzo del 30 novembre 2006, trascritto a Milano 1 in data 13 dicembre 2006, ai nn. 102739/60447.

LOTTO DUE

Intera piena ed esclusiva proprietà di laboratorio artigianale in Milano, alla via Gregorio Leti, n. 9, posto al piano seminterrato di un fabbricato.

Esso ha una superficie di circa 150 mq e confina con via Dalmagia, con via Leti, con cortile e con rampa, salvo altri.

Il laboratorio è costituito da un unico locale oltre servizio e locali accessori.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Milano al foglio 34, p.lla 261, sub 4**, zona censuaria 3, cat. C/3, cl 6, 115 mq, via Gregorio Leti, n. 9, piano S1, rendita catastale euro 291,02.

STATO DI POSSESSO

Occupato con contratti di locazione opponibili alla procedura. L'Avv. Simona Romeo è stata nominata anche quale legale della procedura per i procedimenti di sfratto per morosità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Vi è certificato. Classe energetica D.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Non è conforme. Sono state riscontrate dall'esperto difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto in quanto sono state apportate modifiche interne con conseguente variazione dei rapporti aeroilluminanti.

Sono regolarizzabili mediante procedura DOCFA.

L'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOICFA ha un costo di euro 1500,00.

Si precisa che nella planimetria dei beni oggetto del lotto UNO è compreso anche il bene oggetto del lotto DUE, e per questo andrà fatta planimetria separata a cura e spese dell'aggiudicatario.

ONERI CONDOMINIALI

Dalla perizia si evince che non vi sono oneri di gestione.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio De Vincenzo del 30 novembre 2006, trascritto a Milano 1 in data 13 dicembre 2006, ai nn. 102739/60447..

LOTTO TRE

Intera piena ed esclusiva proprietà di quattro box ad uso autorimessa in Milano, alla via Gregorio Leti, n. 9, al piano seminterrato posti nel cortile interno del fabbricato.

L'appartamento confina con via Dalmagia, con cortile, con proprietà aliena per più lati, salvo altri.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Milano al foglio 34, p.IIa 264,**

sub 1, zona censuaria 3, cat. C/6, cl 5, mq 29, via Gregorio Leti, n. 9, piano S1, rendita catastale euro 124,31;

sub 2, zona censuaria 3, cat. C/6, cl 7, vani 5, via Gregorio Leti, n. 9, piano S1, rendita catastale euro 81,70,

sub. 3, zona censuaria 3, cat. C/6, cl 7, mq 14, via Gregorio Leti, n. 9, piano S1, rendita catastale euro 81,70,

sub. 4, zona censuaria 3, cat. C/6, cl 7, mq 14, via Gregorio Leti, n. 9, piano S1, rendita catastale euro 81,70.

SERVITU'

A carico della particella 260 del fol. 34 e più precisamente lungo la striscia di terreno individuata in colore grigio nella planimetria allegata all'atto di compravendita per notaio Alberto Gallizia dell' 11 aprile 2006, trascritto a Milano il 27 aprile 2006, ai nn. 33093/18555, esiste servitù di passo pedonale e carraio a favore del mappale 264 del fol. 34 per l'accesso ai box ivi esistenti. Detta servitù sarà duratura fino a che sarà operativa nel fondo dominante l'azienda "OMISSIS" o altra azienda collegata agli attuali soci.

STATO DI POSSESSO

Occupato con contratti di locazione. L'Avv. Simona Romeo è stata nominata anche quale legale della procedura per i procedimenti di sfratto per morosità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non c'è.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non è conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

Vi è conformità catastale. Mancano due planimetria catastali agli atti perché non riscontrate dall'esperto nonostante le ricerche.

ONERI CONDOMINIALI

Dalla perizia si evince che non vi sono oneri di gestione.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita per notaio De Vincenzo del 30 novembre 2006, trascritto a Milano il 13 dicembre 2006, ai nn. 102739/60447.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Vi è licenza edilizia del 14 maggio 1965. In data 19 maggio 1982 dall'esame degli atti è emerso che sono state eseguite difformemente da quanto approvato con licenza edilizia n. 1094 in atti 255704/25019/64, opere edilizie consistenti in:

-ampliamento al piano seminterrato di circa 8 mq con ricavo di servizio igienico;

-un corridoio della lunghezza di 1,60 mq che unisce il box alla costruzione sotto la quota dello zero;

-uno stenditoio con annesso wc nel sottotetto;

- Un box trasformato in magazzino.

In data 19 ottobre 1984 considerato che le opere sono abusive ad ogni effetto è stato ritenuto applicare in via alternativa alla demolizione la sanzione pecuniaria prevista dal comma 2 dell'art. 41 della legge urbanistica del 17/08/1942, n. 1150.

Il valore venale delle opere abusive è stato valutato in lire 22.800.000.

Le dette opere abusive non sono state regolarizzate e non possono essere attualmente condonate perché le ragioni del credito sono successive alla data di ottobre 2003 (legge 326/2003).

Per regolarizzare tale posizione di regola vi sono due strade: demolire ciò che è stato costruito come abusivo e riportare la situazione come ultima approvata dal comune di Milano o presentare pratica edilizia di sanatoria (come detto non possibile).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili sono 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, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in tre lotti;

2.1) Il prezzo base è fissato in **euro 86.250,00** per il lotto **UNO**.

Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 64.687,50** per il lotto **UNO**.

2.2) Il prezzo base è fissato in **euro 56.250,00** per il lotto **DUE**.

Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 42.187,50** per il lotto **DUE**.

2.3) Il prezzo base è fissato in **euro 30.000,00** per il lotto **TRE**:

Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 22.500,00** per il lotto **TRE**.

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 2616/2013 rge di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.3) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso lo studio del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 **entro e non oltre le ore 12:30 del giorno precedente la vendita**

(esclusi i sabati e i festivi), e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata , non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad euro
1.500,00 per il lotto UNO
1.300,00 per il lotto DUE
1.000,00 per il lotto TRE.

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 2616/2013 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate *ad hoc* dopo l'aggiudicazione. Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 2616/2013 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario

su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell'offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, Studio 02/87046197; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche "www.portalevenditepubbliche.giustizia.it", e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega (PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA) secondo le indicazioni del Tribunale di Milano;
- che custode giudiziario degli immobili è la sottoscritta avv. Simona Romeo.

E' POSSIBILE PRENOTARE LA VISITA AGLI IMMOBILI ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 6 agosto 2018

Avv. Simona Romeo