

N. 2062/2013 R.G.E.

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2062/2013

promossa da

COND. SAN GIUSEPPE VIA G. GARIBALDI 52 BOLLATE

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;

VISTI

- l'ordinanza del G.E. in data 17/03/2015;
- i decreti del G.E. in data 18/11/2015, 19/9/2016, 22/5/2017, 28/01/2018 e 21/5/2018;

AVVISA

1. che il giorno **30/11/2018 alle ore 12,00**, 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 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, composto da **un'unità immobiliare al piano terra e primo seminterrato a uso commerciale**:
 - a) In Comune di Bollate (MI), Via Garibaldi n. 52, unità immobiliare dotata di due accessi, uno su via Garibaldi e uno verso il cortile comune, composta al piano terra da un ampio locale in parte soppalcato, con cucina, dispensa, ripostiglio e servizi igienici, con annessi due vani cantina al piano cantinato.
 - b) La superficie commerciale lorda risulta essere circa mq 195 al piano terra, 68 circa di soppalco e 34,3 circa per i vani cantina.
 - c) La classe energetica attribuita è la "G", corrispondente a un fabbisogno di 254.69 kwh/m²a.
 - d) Per le caratteristiche dell'immobile, la classe energetica, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Annalisa Carli in data 15/01/2015.
 - e) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Bollate come segue:
 - i) **Fig. 42, Mapp. 2, Sub. 701, Via Giuseppe Garibaldi civ. 52, Cat. C/1, Cl. 6, consistenza 156 mq, posto al piano T – S1, rendita € 4.141,16;**
 - ii) **Coerenze del negozio** in blocco unico, da nord in senso orario: Via Garibaldi, proprietà di terzi su due lati e cortile.

- iii) **Coerenze della prima cantina** in blocco unico, da nord in senso orario: Cantina di terzi su due lati, corridoio d'accesso.
- iv) **Coerenze della seconda cantina** in blocco unico, da nord in senso orario: Cantina di terzi su due lati, corridoio d'accesso e terrapieno.
- f) 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.
- g) **Regolarità edilizia del bene, come da pag. 4 e ss. della perizia:** *“l’immobile è risultato non conforme allo stato rilevato. In caso di alienazione si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia dell’immobile in due modi: **1.** Sarà necessario presentare al Comune di Bollate Permesso di Costruire in Sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio (l’art. 37 del DPR 380/2001). Generalmente per interventi di questo tipo la sanzione ammonta a euro 516 oltre alle spese relative alla Pratica Edilizia. **2.** La parete della dispensa al piano terra è stata realizzata in cartongesso e la parete del vano chiuso al piano soppalco è stata costruita in legno, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione di queste pareti e la messa in opera del precedente ripostiglio. La spesa per questo tipo di intervento si può quantificare in euro 900 circa. Si segnala che l’unità immobiliare non è conforme agli strumenti catastali. Nella planimetria infatti non viene rappresentato il piano soppalco dotato di un vano chiuso, mentre al piano terra il locale dispensa è stato ridotto di dimensioni e il ripostiglio demolito”.*
- h) **Spese condominiali ordinarie annue:** € 5.000,00 circa. 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”.*
- i) 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. 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
- j) Il perito Arch. Annalisa Carli fa presente che l’immobile alla data del sopralluogo risultava libero di persone e l’esercizio di ristorante sospeso, quindi giuridicamente libero.

PREZZO BASE:

€ 104.162,44 (centoquattromila centosessantadue/44).

OFFERTA MINIMA:

€ 78.121,83 (settantottomila centovenutno/83).

2. 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, tutti i giorni, esclusi sabato, domenica e festivi, dalle ore 9.30 alle 13.00, non oltre le ore 13.00 del giorno 29/11/2018.
- 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), **con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite 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.
3. Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la **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. ESEC. IMM.RE N. 2062/2013 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.
4. Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
5. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra

indicata.

6. 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 **FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO**, 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. 2062/2013 R.G.E.**".
7. 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.
8. 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.
9. Le spese di trasferimento dell'immobile verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, dopo l'aggiudicazione.
10. **Qualora sia presentata una sola offerta**, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
11. **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 euro 2.000,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo, all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..
12. Al presente avviso viene data pubblicità, come stabilito nell'ordinanza del G.E. in data 22.05.2017, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto **1**) fissata per l'esame delle offerte, con seguenti modalità:
 - a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 - b) sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
 - c) pubblicazione sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it ;
 - d) affissione di un cartello VENDESI, all'ingresso dello stabile;

- e) invio di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto.
13. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Arch. Annalisa Carli in data 15/01/2015, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet di cui al punto 12 e alla quale si fa espresso rinvio, anche per la classe energetica e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
14. 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.**
15. L'immobile potrà essere visionato dagli interessati, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato/custode ai recapiti sopra indicati.
16. Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo **email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it** o al n. telefonico **02.5511474** dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

Milano, li 14/09/18

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti