

TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva n. 291/2016 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

In Comune di MILANO (MI), a parte del fabbricato a carattere condominiale con accesso dalla via Valla 14:

- negozio strutturato sui piani terreno e primo interrato, composto da ampio locale oltre i servizi al piano terreno, e da locale sala corse, locale tecnico, locale sportelli e ufficio, oltre servizi al piano primo interrato, il tutto unito da scala interna di proprietà.
- due posti auto al piano terra.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Sez. ==

Foglio 580 (cinquecentoottanta)

mappale 334 sub. 706 (trecentotrentaquattro subalterno settecentosei), via Lorenzo Valla n. 14, P. T-S1, cat. C/1, classe 13, mq. 359, R.C. Euro 15.611,36

mappale 334 sub. 701 (trecentotrentaquattro subalterno settecentouno), via Lorenzo Valla n. 14, P. T, cat. C/6, classe 4, mq. 21, R.C. Euro 77,00

mappale 334 sub. 702 (trecentotrentaquattro subalterno settecentodue), via Lorenzo Valla n. 14, P. T, cat. C/6, classe 4, mq. 10, R.C. Euro 36,67

Confini della porzione al piano terreno: via Valla, altra proprietà su due lati, vano scala su due lati, cortile comune su tre lati, passaggio comune, vani ascensori, ingresso dell'edificio.

Confini della porzione al piano primo interrato: terrapieno via Valla, altra proprietà su tre lati, terrapieno, intercapedine comune su quattro lati, passaggio comune, vano ascensore, locale comune su due lati, altra proprietà.

Confini del posto auto sub. 701: sub. 706 su tre lati, sub. 702, cortile comune su due lati.

Confini del posto auto sub. 702: sub. 701, sub. 706, sub. 703, cortile comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c. e di regolamento condominiale.

Dalla relazione dell'Esperto in atti, alla cui consultazione si fa espresso rinvio, emerge che:

“PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA’: L’edificio è stato realizzato in forza di licenza edilizia in atti n. 35406/887/1961 del 21/04/1961 e successive varianti. Variante in atti 178326/25379/1961 del 07/11/1961. Variante in atti 107232/2113/1966 del 23/09/1966. Variante in atti 18357/5795/1967 del 03/01/1968. Variante in atti 16757/5795 del 03/01/1968. Opere di modifica interne ed esterne con autorizzazione n. 5611 del 13/07/1992. Il 10/04/2001 è stato rilasciato dal Comune di Milano Certificato di Abitabilità. Il 01/04/2004 in atti PG 359610/2004, per il solo immobile A, è stata presentata domanda di condono, ad oggi non perfezionato. A richiesta di istanza di definizione della domanda del 2014, il Comune richiede il saldo oblazione e acconto oneri più interessi e aggiornamento ICI e TARSU. Il conto totale dell’oblazione sarà calcolato al completamento della pratica ma non sarà inferiore a 2.000 €. Per tale calcolo lo scrivente ha considerato quanto esposto dal Comune (oblazione $170,95 \times 150 = 25.642,50$ + 516,00 €) più l’acconto oneri ($170,95 \times 89 = 15.214,55$ €) al netto degli acconti già versati (39.900,81 €), alla somma risultante (1.472,24 €) sono da aggiungersi gli interessi stimati dal Comune in circa 230 €. Sono da aggiungersi, si ricorda, la rimanente parte di oneri da calcolarsi a cura del Comune di Milano.

7.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale Oltre a quanto sopra esposto circa la Domanda di Condono pendente e da perfezionarsi, si segnala che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto dichiarato in fase di sanatoria. Sono difformi leggermente le partizioni interne, gli arredi fissi installati, la chiusura dall’interno di due vetrine e alcune finestre.

Tutte le modifiche sono regolarizzabili con Permesso di Costruire a Parziale sanatoria dietro pagamento della sanzione di circa 1.000,00 €. Per il perfezionamento del Condono e per la presentazione di Permesso a Sanatoria, si prevedono costi tecnici di circa 3.000 €. Conformità urbanistico-edilizia: L’immobile A non è quindi conforme. Gli immobili B e C sono conformi.”

Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l’aggiudicatario potrà,

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

L'immobile viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- risultano arretrati condominiali, come precisato alla pagina 6 della suddetta relazione cui si fa espresso rinvio;
- da relazione del Custode SIVAG emerge che il negozio è oggetto di contratto di locazione registrato anteriormente al pignoramento mentre i posti auto sono nella disponibilità dell'esecutata.

Per la visione degli immobili (possibile secondo il calendario del Custode), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice: "SIVAG - V. MILANO N. 10 20090 SEGRATE TEL. 02 26952007".

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **20 DICEMBRE 2018**, alle **ore 15.00 e seguenti**, in Milano, presso il recapito in viale Premuda n. 23 (Studio Salati&Mantelli), avanti l'avv. Giovanni Piazza, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in un LOTTO UNICO al prezzo base di Euro 271.000,00 (duecentosettantunomila/00).

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a Euro 203.250,00 (duecentotremiladuecentocinquanta/00).

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato avv. Giovanni Piazza, in Milano viale Premuda n. 23 (Studio Salati&Mantelli), previo appuntamento telefonico e fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita entro le ore 13.00. Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**);

- un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E. 291/2016 - Tribunale di Milano"**;

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;

- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;

- in caso di avvocato che intervenga quale rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto sopra indicato, a pena di esclusione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

3) Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato avv. Giovanni Piazza, in Milano viale Premuda n. 23 (Studio Salati&Mantelli), di un assegno circolare non trasferibile, intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E.291/2016 - Tribunale di Milano"**, la residua somma. L'aggiudicatario potrà versare

il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal professionista delegato al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“avv. Giovanni Piazza R.G.E.291/2016 - Tribunale di Milano”**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar 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: 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.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato 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.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; **€ 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01**. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- 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;

- Sussistendo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a **“avv. Giovanni Piazza R.G.E. 291/2016 - Tribunale di Milano”**.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale,

rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

5) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Giovanni Piazza telefono 0331 623798.

Milano, lì 13 settembre 2018

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA