

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

- AVVISO DI VENDITA -

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 1278/2016

La dott.ssa Marcella Luca, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Caterbi in data 18.1.2018 nella procedura esecutiva n. 1278/2016, promossa ad istanza di SPC S.R.L., creditore pignorante, rappresentato e difeso dall'avv. Luigi Croce;

- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto depositata in data 18.12.2017 redatta dall'arch. Fabio Ugo Ramella;

- visto che non risultano elementi in base ai quali, attese le attuali condizioni di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di mercato del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **4 DICEMBRE 2018, alle ore 17.00, la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime (se presentate in misura superiore ad una) dell'**UNICO LOTTO** di seguito descritto, in Milano presso lo studio legale Orlando alla Via Chiossetto n. 18.

PREZZO BASE: €119.000,00 (Euro Centodiciannovemila/00).

Ciascun interessato potrà presentare un'**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO** inferiore al suddetto prezzo base, purché **NON INFERIORE AD €89.250,00**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: 1000/1000 della piena proprietà di un appartamento a Settala, Via Trieste 22, della superficie commerciale di 91,00 mq. ca., piano 2, composto da un ingresso con soggiorno e cucina a vista, due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e un terrazzo a tasca. In NCEU Foglio 10, particella 60, subalterno 703, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale €247,90.

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Il bene, realizzato a seguito di recupero del sottotetto a fini abitativi, fa parte di un edificio ubicato in zona centrale della città, avente tipologia di ex casa rurale con corte aperta di due piani fuori terra, più sottotetto, realizzato presumibilmente all'inizio del Novecento. Il fabbricato affaccia su cortile comune, su via Trieste e via Verdi e

presenta facciate in intonaco tinteggiato di colore giallo, la copertura dell'edificio è a tetto a falde. L'accesso al fabbricato avviene direttamente da cortile comune interno. L'esperto riferisce che l'appartamento ha pavimento in ceramica, pareti intonacate di colore chiaro, soffitti con travi a vista con finitura in perline di legno, ad eccezione della camera 1° da letto dove il soffitto è intonacato e tinteggiato di colore chiaro. Nel soggiorno è presente un camino. Sono presenti due ripostigli: uno in quota a circa H=300 da terra, accessibile da una camera da letto, l'altro, avente altezza interna inferiore ad H=150, ricavato in aderenza al soggiorno in vano sottotetto. L'altezza finita interna dell'appartamento è differente, da H=120m ad H=270 in gronda sino ad H=400 al colmo sottotrave. Tutti i serramenti esterni sono in legno di colore marrone con doppi vetri, protetti da persiane in legno dello stesso colore, mentre in copertura sono presenti n. 3 serramenti tipo velux di differenti dimensioni, tutti in legno di colore marrone. La porta d'ingresso è del tipo blindata in legno, tutti i serramenti interni sono in legno color noce a un battente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, collocata all'interno dell'abitazione ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda. E' presente anche un impianto di condizionamento con unità esterna e unità interna a split.

Quanto alla conformità edilizia, l'esperto riferisce che l'appartamento è stato costruito in virtù di autorizzazione Edilizia N. **133/95**, per lavori di ampliamento balcone e formazione di apertura nella copertura dell'edificio, concessione edilizia in variante N. **134/92**, per lavori di spostamenti tavolati nella zona notte, concessione edilizia N. **95/91** e successive varianti per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi con cambio di destinazione d'uso senza incremento di volumetria. In virtù delle suddette autorizzazioni sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli ambienti interni e diverso posizionamento dei lucernari velux in copertura. Nello specifico, sulla base dell'originaria Concessione Edilizia, lo stato di fatto non corrisponde all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Settala e si segnalano: la demolizione di un tramezzo del tinello/soggiorno con aumento di superficie dello stesso sino al muro perimetrale fronte via Trieste, lo spostamento di un tramezzo della camera 1° con aumento di superficie della stessa, la presenza di un tramezzo per la realizzazione di un ripostiglio con H<150cm adiacente la camera 1° su via Trieste, il diverso posizionamento del lucernario tipo velux del tinello/soggiorno di fronte all'ingresso, il diverso posizionamento del lucernario tipo velux della camera 1°. L'esperto riferisce che le difformità sono regolarizzabili mediante permesso di costruire in sanatoria ed ha quantificato i costi di regolarizzazione in € 4.000,00, tenendone conto nella determinazione finale del prezzo.

Quanto alla conformità catastale l'esperto ha rilevato una diversa distribuzione degli ambienti interni come sopra descritto ed ha dichiarato che le difformità sono regolarizzabili mediante DOCFA, stimando i costi di regolarizzazione in € 500,00, tenendone conto nella determinazione finale del prezzo.

Quanto alla conformità urbanistica, l'esperto riferisce che l'immobile è conforme al PGT - Piano di Governo del Territorio di Settala. L'immobile ricade in zona Tessuto urbano antico - Nucleo di Antica Formazione (NAF).

L'Esperto inoltre riferisce della presenza di spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia.

POSSESSO: il lotto unico è occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZA: l'immobile pignorato risulta pervenuto in virtù di atto di compravendita dell'08/02/2008 a firma del Notaio Valerio Chianese ai nn. 83396/24567 di repertorio, trascritto il 12/02/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 18675/10138.

L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto nella relazione di stima relativa (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e con le eventuali integrazioni apportate in sede di udienza di fissazione delle modalità della vendita. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti allo stesso; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la

VENDITA SENZA INCANTO

1. Entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, dovrà essere depositata, previo appuntamento telefonico al n. 339/2455831, in Milano alla Via Chiossetto n.18, presso lo studio legale Orlando, una **busta chiusa** contenente:

i) l'offerta di acquisto, in bollo da €16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

ii) la cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile **pari al 10% del prezzo offerto**, intestato a "**Proc. Esec. 1278/2016**", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. Se l'offerta riguarda più lotti dovrà essere emesso un assegno per ciascun lotto.

All'esterno della stessa verrà annotato, dal sottoscritto o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito e l'ora, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

2. Ognuno, 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. (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 all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

3. L'offerta, in regola con il bollo e sottoscritta in calce, dovrà contenere:

1. il nome e cognome dell'offerente se persona fisica o ditta individuale (o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante), il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e la partita iva nel caso intenda partecipare in qualità di titolare di ditta individuale e nell'esercizio di impresa, arte o professione), il domicilio, il recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e del codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o visura camerale, in corso di validità, da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente); lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.); se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme; se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale 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.
2. in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento in caso di gara;
3. l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
4. i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

5. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad €89.250,00, a pena di inefficacia dell'offerta;
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile;
4. In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.
5. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.
6. L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta e fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c..
7. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base, ma pari o superiore al 75% del suddetto prezzo-base si procederà ad aggiudicazione salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
8. In caso di pluralità di offerte (GARA TRA GLI OFFERENTI): gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta; in caso di adesione, la gara si svolgerà tramite rilancio minimo non inferiore ad **€2.000,00 (€Duemila/00)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente); 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 stata raggiunta un'offerta pari al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
9. **SALDO PREZZO:** L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero, nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura che verrà comunicato dal professionista delegato. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa indicate e poi al residuo prezzo. Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

10. In ogni caso il Professionista Delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

11. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 TUB, quest'ultimo dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro quindici giorni antecedenti il termine per il versamento del residuo prezzo. Il Delegato, dedotte le spese di procedura, comunicherà all'aggiudicatario l'importo da versare al creditore procedente e l'eventuale importo residuo da versare alla procedura sempre nello stesso termine, con contestuale consegna al Professionista Delegato della quietanza emessa dalla banca mutuante; l'attribuzione delle somme in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

12. Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c).

13. Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario. 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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

14. In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E.

15. Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **339/2455831**.

16. Custode del compendio pignorato è lo stesso professionista delegato, dott.ssa Marcella Luca.

PUBBLICITA'

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), mediante affissione del cartello VENDESI e, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it, pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, lì 1 settembre 2018

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Marcella Luca

