

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Puricelli

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **874/2016 R.G.E.** promossa da

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.

contro

omissis (ex art. 174, c. 9, d.lgs 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, con studio in Milano, Via Mercalli 11, vista l'ordinanza di delega emessa in data 13.11.2018 dal G.E. Dott. PURICELLI, visto l'art. 570 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita, in **UNICO LOTTO**, del compendio pignorato sito in **Milano (MI), Via Asiago 117**, così censito presso il catasto fabbricati: Fg. 148, Part. 188, 427, 431, Sub. 701, via Asiago 177, P. T-1, categoria A/3 classe 2, cons. 62 mq., rendita catastale Euro 492,95 e così descritto: unità immobiliare sita in Milano, Via Asiago n. 117, quartiere Crescenzago della superficie catastale di mq. 62,00 costituita da un piano terreno ad uso portico sottoscala da cui si accede a piccolo locale ad uso ripostiglio / lavanderia e da un piano primo raggiungibile da scala esterna in muratura, costituito da un locale cucina con ingresso diretto dal terrazzino, un locale soggiorno, un bagno privo di antibagno e una camera da letto.

Coerenze: da nord in senso orario: Dell'appartamento al piano primo e scala di proprietà con sottoscala: altra unità immobiliare al mappale 427, parti comuni altra unità immobiliare al mappale 181, mappale 180 e altra unità immobiliare al mappale 390; Del portico e sottoscala in un sol corpo: altra unità immobiliare al mappale 427, parti comuni, altra unità immobiliare al mappale 181, mappale 390. Il tutto salvo errori e come in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Arch. Roberto Maccabruni, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Milano e reperibile sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, la quale deve essere consultata e comunque si intende per conosciuta dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato lo stesso Professionista Delegato, Avv. Gian Marco Rubino che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ove possibile, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto che ne abbiano fatto previa richiesta scritta, con congruo preavviso, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo pvp.giustizia.it

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **21 Febbraio 2019** alle ore **15,00** Avanti il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, presso il suo Studio in Milano Via Mercalli 11, ove si terrà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il prezzo base viene fissato in **Euro 125.000,00** (centoventicinquemila//00).

In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 2.000,00** (duemila//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato e pertanto l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di **Euro 93.750,00** (novantatremilasettecentocinquanta//00). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

Gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa, in bollo dell'importo vigente, presso lo Studio del Professionista Delegato, esclusivamente nei giorni **18 Febbraio 2019 orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00)**, **19 Febbraio 2019 orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00)** e **20 Febbraio 2019 dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

Ciascun offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- La dichiarazione in bollo (vigente) di offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data di udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto, intestato alla "*Tribunale di Milano-Sez.Esec.Immob. RGE n. 847/2016*" a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- fotocopia di un proprio valido documento di identità e del codice fiscale;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta

l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sulla parte esterna del plico, il Professionista Delegato annoterà le generalità di chi presenta la busta, il nome del GE o del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti, e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c., ed indicate nell'ordinanza del G.E., previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

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 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.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed alle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del giudice, denominato "*Tribunale di Milano-Sez.Esec.Immob. RGE n. 847/2016*"; nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare al Professionista Delegato le somme di cui all'art. 2, comma 7 del DM 227 del 15.10.2015. nel medesimo termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1, c.p.c.)

L'immobile pignorato è posto in vendita al prezzo come libero. Al momento della perizia, l'esperto nominato ha dichiarato che l'immobile risultava occupato da terzi senza alcun titolo; il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile in data 13.11.2018.

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.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia del 5 Novembre 2018 redatta dallo stimatore Arch. Roberto Maccabruni che viene pubblicata insieme al presente avviso di vendita e 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.

Si precisa che quanto alla conformità edilizia, l'Esperto ha, fra l'altro, dichiarato che *“Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata richiesta alo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano l'eventuale pratica edilizia in visura, atta a confermare il contenuto della planimetria catastale n. MI1284994 in data 21/11/2011 allegata al titolo di proprietà a tutt'oggi tale accesso non è stato confermato per cui ci si riserva di integrare la presente Relazione all'atto della consultazione della pratica edilizia. Già da ora, all'esito del sopralluogo espletato presso l'unità immobiliare in data 16/07/2018 sulla scorta della vigente planimetria catastale, si può riferire che il bagno è mancante dell'antibagno (regolarmente presente nella planimetria catastale) e che l'accesso alla camera da letto avviene non già dal suddetto antibagno mancante (come indicato nella planimetria catastale) bensì dalla parete che delimita il soggiorno tramite porta a doppia anta. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.*

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: pratica edilizia (CILA) in sanatoria: €.2.000,00”.*

Quanto alla conformità catastale, l'Esperto ha, fra l'altro, dichiarato che *“Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale non riporta il tamponamento in muratura del locale ripostiglio/lavanderia e il relativo vano porta per cui andrà regolarizzata. Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione in sanatoria delle opere edilizie (formazione parete antibagno ecc.). L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: modifica della planimetria catastale: €.400,00”.*

Ed infine, ancora, in sede di udienza ex art. 569 c.p.c., l'Esperto ha, fra l'altro, confermato che *“la spesa preventivata per la regolarizzazione edilizia è sufficiente per i problemi che potrebbero esserci nell'immobile e per le spese per la realizzazione della parete per l'antibagno potrebbero essere quantificate in 1.500,00 Euro”.*

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.

Si fa avvertenza in ogni caso che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28.2.1985 n.47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28.2.1985 n.47 e visto il Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si fa rinvio agli altri documenti pubblicati che potranno essere consultati integralmente dagli offerenti e che comunque si intendono conosciuti a far data dalla loro pubblicazione.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso sarà pubblicato conformemente alle indicazioni del G.E. contenute nella citata ordinanza di delega. Inoltre, sui siti Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.net si pubblicherà copia dell'ordinanza del G.E., della perizia con eventuali allegati, e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Gian Marco Rubino
Via Mercalli 11 – 20122 Milano
Tel. 02.55192099 - Fax 02.55191869
E-mail: studio@rubinolex.it

Milano, 23 Novembre 2018
Il Professionista Delegato
Avv. Gian Marco Rubino