

TRIBUNALE DI MILANO
Terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1710/2016 delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Concetta Balestra, con studio in Milano, alla Via privata Reggio 5.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Concetta Balestra:

- Vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 26.6.2018;
- Vista la perizia dell'arch. Zocchi Ramazzi, che si ha qui per intero richiamata e trascritta;
- Visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, e richiedere documenti ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **UNICO LOTTO**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
UNICO LOTTO – immobile sito in Segrate Nuova Strada di P.I.I., ingresso da via Giovanni Caboto 2
Prezzo base Euro 235.000,00;
Offerta minima Euro 176.250,00.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, alla Via privata Reggio 5, tra le ore 9.30 e le ore 13.00, previo appuntamento telefonico, e in ogni caso entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.
La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.
La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:
 - per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in

corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
 - l'indicazione del lotto per cui è operata l'offerta;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
 - **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a Euro 176.250,00, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
 - **la cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore a un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. R.G.E. avv. Balestra Concetta**".
- 4) In data **26.2.2019 alle ore 12:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, alla Via privata Reggio 5, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione in favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- **entità del rilancio: € 4.000,00 ;**
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., secondo le modalità che verranno indicate dal Delegato dopo l'aggiudicazione);
- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad Euro 1.000,00/1.200,00 da intendersi comprensivi degli accessori di legge;
- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 3 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **"R.G.E. 1710/2016 avv. Concetta Balestra"**.

Con questo avviso si rende noto 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. 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.

6) 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.

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"*.

7) 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà per 1/1 in Segrate via Nuova Strada P.I.I. con ingresso da via Giovanni Caboto 2:

- **Appartamento di tre vani e accessori posto al piano decimo, con annesso sottotetto al piano undicesimo e cantina di pertinenza al piano interrato.** - NCEU del Comune di Segrate al foglio 12, particella 72, sub. 60 graffato alla particella 77, subalterno 48; Cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 120 mq, rendita catastale € 570,68; piano 10-11-S1.

- **autorimessa al piano seminterrato di mq. 27** - NCEU del Comune di Segrate al foglio 12, particella 77, subalterno 67; Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 27, rendita catastale € 72,51, piano S1.

- **posto auto scoperto** - NCEU del Comune di Segrate al foglio 12, particella 74, sub. 9; cat. C/6, classe 1, consistenza 13 mq., rendita catastale € 30,88.

Coerenze in senso orario, partendo da nord:

Appartamento: scala comune e sub. 59; sub. 59 e cortile comune; cortile comune; sub. 61 e cortile comune. *Solaio:* scala comune e sub. 59; sub. 59 e cortile comune; cortile comune; sub. 61 e cortile comune. *Cantina:* corridoio comune; corridoio comune; sub. 47; sub. 49.

Box: sub. 36, 37 e 39 e corridoio comune; corsello comune; locale immondezzaio; ascensori comuni.

Posto auto: parti comuni; area di manovra; parti comuni; portico comune.

Conformità catastale: ci si riporta alla perizia dell'arch. Zocchi Ramazzi, pag. 4-5: *“la pianta catastale non corrisponde esattamente a quella depositata per quanto riguarda l'appartamento ed il solaio; al piano decimo sono stati modificati i tavolati che delimitano il ripostiglio per l'inserimento di una scala di collegamento con il solaio soprastante al piano undicesimo, e la finestra della camera risulta posta sul lato corto del locale, mentre nella realtà è inserita sul lato lungo; il solaio è stato modificato, oltre che per l'inserimento della scala, per l'aggiunta di tre tavolati che delimitano un bagno, sul confine con il sub. 59.*

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della pianta catastale per quanto concerne il posizionamento della finestra della camera. Per il resto si rimanda alle irregolarità edilizie. Oneri Totali: € 400,00.”

Conformità edilizia: nella perizia dell'arch. Zocchi Ramazzi, a pagg. 8-9 si legge. *“Per quanto riguarda il corpo A, è stata realizzata una scala di collegamento tra il piano 10 e il piano 11, senza nessun tipo di autorizzazione. In aggiunta, da progetto approvato, il piano 11 prevederebbe un locale unico senza permanenza di persone, mentre allo stato attuale risultano presenti un soggiorno con angolo cottura e un piccolo bagno, completi di tutti gli impianti necessari. Poiché il Comune, contestualmente alla visura dei titoli e delle pratiche edilizie, ha espressamente dichiarato l'impossibilità del recupero del sottotetto ai fini abitativi, le opere realizzate risultano quindi non autorizzate. Si considerano pertanto i costi da sostenere per il ripristino dello stato autorizzato nel Permesso di Costruire: eliminazione della scala, chiusura della soletta, demolizione delle pareti delimitanti il servizio igienico e degli impianti nel locale senza permanenza di persone. Dovrà altresì essere predisposta la pratica in sanatoria. Regolarizzabili mediante: presentazione Cila in sanatoria e demolizioni opere non autorizzate, con ripristino dei luoghi cila in sanatoria: € 1.000,00 demolizioni/ricostruzioni per il ripristino dei luoghi: € 4.000,00 circa Oneri Totali: € 5.000,00 Oltre alla parcella del professionista incaricato. Per gli altri corpi, nulla da segnalare, per quanto visionato”*

Conformità urbanistica: nulla da segnalare.

Per richiedere la visita agli immobili contattare il custode giudiziario avv. Concetta Balestra, tel 02/5463468; e-mail: avv.c.balestra@gmail.com.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo www.pvp.giustizia.it

Milano, 30 novembre 2018.

Avv. Concetta Balestra