

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
info@avvcaruso.it

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
NELLE PROCEDURE DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. 2432/2015+2921/2017 - G.E. DOTT.SSA MENNUNI
PROMOSSA DA

GEMMILUCI SRL
CREDIT AGRICOLE CARIPARMA SPA

CONTRO

INDICAZIONE OMESSA: DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003 N. 196, ART. 174, COMMA 9

I AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Delegato Avv. Giovanna Caruso

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. dott.ssa Mennuni del 19.2.2019;
- vista la perizia dell'Arch. Flavia Maria Buonaiuto;
- 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, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto per il giorno **31 maggio 2019, ore 15,30** 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 fissato in Euro 617.000,00 (euroseicentodiciassettemila/00) offerta minima Euro 462.750,00 (euroquattrocentosessantaduemilasettecentocinquanta/00).
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante all'esterno soltanto la data per l'esame delle offerte), **presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Manara, 5 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per almeno 120 giorni, sottoscritta 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). 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 risultino 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;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- 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 al 75% del prezzo di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. R.G.E. 2432/2015 Tribunale di Milano**".

- **Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute successivamente alle ore 13,00 del 30 maggio 2019, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile e le offerte non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

4) In data **31 maggio 2019 alle ore 15,30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Manara, 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 a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio sarà di € 5.000,00 (cinquemila).
- 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 dell'art. 588 c.p.c.;**

5) Entro e non oltre il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario, Credit Agricole Cariparma SpA, con sede in Parma, Via Università, 1, cf 02113530345, la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, ai sensi del D.Lgs 385/93, con la precisazione che la somma da versare al creditore fondiario non dovrà superare l'importo che verrà comunicato entro 10 giorni dall'aggiudicazione e, sempre nello stesso termine, dovrà versare il residuo del

prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese per la registrazione e la trascrizione dell'atto di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto entro 10 giorni dall'aggiudicazione, oltre la quota parte del compenso e delle spese generali del Delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario, come da DM 227/2015, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal Delegato all'aggiudicatario definitivo, secondo la tipologia di acquisto.

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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli 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 gli accessori di legge. Si precisa che non sono previste spese di intermediazione.

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) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (da aversi qui per intero richiamata e trascritta). L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 46, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. 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.

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
info@avvcaruso.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano, Via Agnesi, 6

a) piena proprietà di appartamento ad uso abitazione, di mq. 124 circa, posto al terzo piano sottotetto, che si compone di una zona giorno (composta da zona soggiorno, zona cucina e zona sala da pranzo), terrazzo, due camere e doppi servizi, oltre cantina al piano interrato.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 528, mapp. 241, sub. 718, p. 3, z.c. 2, A/3, cl. 5, vani 6,5, RC € 1.040,66.

Foglio 528, mapp. 241, sub. 711, p. S1, C/2, cl. 7, mq 4, RC € 10,12.

COERENZE dell'appartamento, da nord in senso orario:

proprietà di terzi, corte interna, scale, sub. 719, Via Agnesi.

COERENZE della cantina, da nord in senso orario:

corridoi e altre cantine sui restanti lati.

PREZZO BASE: € 617.000,00 (euroseicentodiciassettemila/00)

OFFERTA MINIMA: € 462.750,00 (euroquattrocentosessantaduemilasettecentocinquanta/00).

VALORE DI PERIZIA : € 653.196,60

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il CTU ha rilevato alcune difformità rispetto alle tavole di progetto allegate alla C.E. n. 377 del 4.7.2000 PG 7869.176/1999 relativamente alla distribuzione interna dei locali. In particolare:

-i locali che nella planimetria indicata compongono la zona giorno dell'appartamento risultano attualmente definire un unico ambiente indiviso avente funzione di soggiorno, cucina e sala da pranzo; la parete con andamento longitudinale che nel progetto separa il soggiorno dalla cucina e ulteriore locale rivolto a nord, è stata parzialmente demolita e ne restano alcune porzioni; sono state altresì rimosse le due porte rappresentate in planimetria (cucina e camera);

-la porta che collega il vano disimpegno, che distribuisce i locali zona notte, risulta diversamente posizionata rispetto a quanto rappresentato in planimetria ed in particolare riposizionata in linea con la parete divisoria tra la zona giorno ed il bagno;

-all'interno della camera matrimoniale (affaccio nord) diversamente dal progetto, non è presente partizione interna (cabina armadio).

Le altezze interne rilevate risultano sostanzialmente conformi a quelle rappresentate in sezione nel progetto approvato (con tolleranza di pochi centimetri per l'altezza minima).

La planimetria allegata alla CE n. 377 del 4.7.2000 risulta analoga alla planimetria catastale rilevata del 6.7.2000 e pertanto le difformità rilevate sono le medesime.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia relativa a lavori già eseguiti.

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione della distribuzione interna.

Sanzione amministrativa per opere già eseguite: € 1.000,00.

Onorario di tecnico abilitato: € 1.500,00.

Oneri totali: € 2.500,00.

Conformità catastale regolarizzabile mediante: DOCFA per migliore identificazione.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 750,00.

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
info@avvcaruso.it

Maggiori informazioni reperibili nella relazione di stima dell'Arch. Flavia Maria Buonaiuto in atti, che può essere consultata dagli interessati sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Stato occupativo: l'immobile è occupato dai debitori, per cui è da considerarsi libero per la procedura; è in corso la fase di liberazione.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Giovanna Caruso è stata nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile. Le visite all'immobile potranno essere prenotate tramite il portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Milano, 26 febbraio 2019.

Avv. Giovanna Caruso

