

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare RGE 1694/012

G.E. Dott.ssa Trentini

Creditore procedente ADRIANO FINANCE SRL - ITALFONDIARIO SPA, con l'Avv. Emilio Tosi
Equitalia creditore intervenuto

contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30.6.2003 n. 196, art. 174, comma 9.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

ULTIMO ESPERIMENTO

L'Avvocato M. Teresa Bochicchio, delegata per le operazioni di vendita, con studio a Milano in Via A. Costa n. 11 – tel. 02.26826690

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Mennuni del 30/01/2015
- visto il d.l. 38/2015 come convertito in L. 132/2015
- visto il provvedimento di prosecuzione del G.E. Dott.ssa Trentini del 13.03.2017 dep. il 14.04.2017
- vista l'ordinanza del 24.10.2018 del G.E. Dott.ssa Trentini dep. il 30.10.2018
- visto l'art. 590 bis c.p.c.

RILEVATO

che i precedenti esperimenti di vendita sono andati deserti

AVVISA

dell' **ULTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO** (offerte in busta chiusa) dei beni immobili pignorati, in calce descritti, alle seguenti modalità e condizioni

- 1) La vendita avverrà in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di di **€25.000,00 (venticinquemila/00)**. L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari al 75% del prezzo suindicato e quindi è di €18.750,00

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **IN BUSTA CHIUSA** presso lo studio dell'Avvocato delegato M. Teresa Bochicchio a Milano in Via A. Costa n. 11 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis, Il comma, c.p.c.); 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.

All'interno della busta (da consegnarsi chiusa) dovranno essere inseriti

a) per le persone fisiche il cognome, il nome il luogo e la data di nascita il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonchè copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente 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 nonchè 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.

- per le persone giuridiche i dati identificativi compresa partita iva c/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentate legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato il 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 offerata 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 lege 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;

Gli offerenti dovranno partecipare alla vendita senza incanto personalmente o a mezzo di "procuratore legale" (avvocato), ai sensi dell'art. 571 c.p.c. munito di procura notarile.

- La dichiarazione dovrà indicare il bene per il quale l'offerta è formulata ed il prezzo che intende offrire, prezzo che non deve essere inferiore al 75% prezzo base a pena dell'inefficacia dell'offerta medesima.

Dovrà essere sottoscritta dall'offerente.

La busta dovrà contenere dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto munita di marca da bollo da €16,00 dichiarazione della 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

La busta dovrà altresì contenere:

b) Assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Immobiliare– R.G.E. 1694/2012" per un importo non inferiore ad un decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione e una fotocopia dell'assegno.

4) In **data 23.5.2019 alle ore 16,00**, presso lo studio dell'Avvocato Delegato M. Teresa Bochicchio, a Milano in Via A.Costa n. 11, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di offerte valide – anche ove non siano di pari importo – si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art.573 cpc.:

la gara si svolgerà alle seguenti modalità:

- a) qualora sia presentata una sola offerta superiore di almeno 75% al prezzo base d'asta sopra indicato e nessuna istanza di assegnazione, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- b) qualora siano presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti alla gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c., col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento nella misura di Euro 500,00 (cinquecento/00). Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente, salvo quanto

sopra precisato. In caso di più offerte al medesimo prezzo, sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

c) In ogni caso, ove sia/siano state presentate istanze di assegnazione dai creditori a norma dell'art.588 c.p.c, e, anche a seguito di gara fra gli offerenti non si raggiunga un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 e seguenti c.p.c.

d) la gara si svolgerà secondo le modalità di cui all'art.581 c.p.c (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

5) Il debitore esecutato non può presentare offerte.

Può essere presentata dai creditori **istanza di assegnazione** del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita.

6) L'aggiudicatario o l'assegnatario, dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore procedente ITALFONDIARIO SPA SPA ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, (dedotta la cauzione) fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, spettante dal progetto di distribuzione, nonché al professionista delegato entro il medesimo termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. Immobiliare– R.G.E. 1694/2012". Ai fini di cui sopra l'Istituto di Credito Fondiario è formalmente invitato a depositare in Cancelleria e presso lo studio dell'Avvocato delegato, entro la data fissata per la vendita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e modalità di versamento.

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.

7) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione alla L. n. 47 del 1985 e successive modifiche e al T.U. n. 380/2001 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze e servitù. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, V comma, e art. 40, VI comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

8) La vendita è a corpo 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, nè 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.

9) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice civile: *“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”*.

AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO o PER L'ASSEGNATARIO

Ai sensi dell'art. 179 bis delle disp. di att. del c.p.c., dell'art. 2 del DM 25 ottobre 2015 n. 227 ed in base alla Sentenza di Cassazione, del 19 gennaio 2010 n. 711, 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. Detto importo verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo del prezzo e delle imposte. Invece, le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli - trascrizioni ed iscrizioni - in base a disposizione del Tribunale di Milano sono a carico della procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Cesate, Via Carlo Romanò n. 9:

appartamento ad uso abitazione al piano 2 (sottotetto o mansarda) di due locali servizi e balcone. Catasto Edilizio del Comune di Cesate: Foglio 14, Mappale 117, Subalterno 508, Piano 2, Cat. A/4, Classe 2, Vani 3,5, R.C. €177,14 ACE La prestazione energetica per la climatizzazione invernale è 284,04 kWh/m2a, classe energetica G.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: Via Santi Alessandro e Martino, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune, Via Carlo Romanò.

Dalla relazione tecnico estimativa redatta dall'Arch. Ferrari, che l'offerente è tenuto a leggere, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it www.trovoaste.it, www.legalmente.net e, unitamente all'ordinanza di vendita, risultano anche la descrizione dei materiali di finitura e maggiori precisazioni tra cui si evidenzia:

pavimentazione in ceramica, serramenti in legno con vetri singoli, riscaldamento a stufa, impianto gas-metano per la produzione di acqua calda e cucina, impianto telefonico, ricezione tv. Stato di conservazione: *"l'appartamento ad uso civile abitazionein stabile d'epoca con corte, situato nel vecchio centro del Comune di Cesate, costituito da ingresso, una camera e un balcone, al quale si accede dal soggiorno .. con affaccio sul cortile comune. L'unità immobiliare si sviluppa una superficie lorda di circa 53,00 mq. "*. Regolarità Catastale: *nessuna difformità salvo lievi imprecisioni grafiche.*

Regolarità Edilizia: MANCA. *"A seguito di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Cesate lo stesso ha rilasciato una dichiarazione attestante che la costruzione dell'immobile è antecedente all'1.9.1967 e precedente alla L.1150 del 1942, pertanto presso gli archivi non sono presenti pratiche edilizie originarie dell'immobile nè tanto meno è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del predetto Comune la relativa licenza di abitabilità.*

- Per la porzione immobiliare in oggetto è stata presentata al predetto Comune Denuncia di Inizio Attività con numero di protocollo 15389, per opere da eseguire consistenti in "modifiche alla controsoffittatura interna dei locali al 2° piano per garantire l'altezza minima per la abitabilità"; relativamente alla predetta D.I.A. n. 86/2003, è stato richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cesate, con comunicazione dell'1 settembre 2009 ..."la chiusura della pratica in oggetto" ed è stato richiesto, inoltre, "la presentazione del collaudo finale attestante la conformità dell'opera al

progetto e la variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero la dichiarazione che le stesse non comportano modificazioni del classamento”.

Con riferimento alla D.I.A. sopracitata, in sede di sopralluogo, è risultata presente una controsoffittatura dei locali interni, avente altezza media pari a ml. 2,25; secondo quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene, adottato dal Comune di Cesate, alla lettera L) punto 3.4.27 l'altezza netta media interna degli spazi di abitazione non deve risultare inferiore a ml. 2,70. Ne consegue pertanto che, al fine di garantire l'altezza minima per la abitabilità, sarà necessario presentare, da parte di un tecnico abilitato, una nuova pratica edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Cesate, mediante una Comunicazione Attività Edilizia Libera (C.A.E.L.), e richiedere il relativo Certificato di Abitabilità dell'alloggio in oggetto.

Spese condominiali arretrate: dalle informazioni assunte presso l'Amministratore del Condominio risulta una situazione debitoria nei confronti del Condominio.”

Si da atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive e che l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia redatta dal C.T.U. Arch. Ferrari di Milano

CUSTODE GIUDIZIARIO

è la SIVAG SPA , pertanto per le visite all'immobile e informazioni occorre rivolgersi alla medesima i cui recapiti sono: tel 0226952007, email: immobiliare@sivag.com

PUBBLICITA'

Del presente avviso verrà effettuata pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte

- sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero delle Giustizia,
- sui giornali cartacei Corriere della Sera edizione regionale Lombardia e su Leggo Milano;
- sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it, www.legalmente.it;
- inoltre verrà affisso un cartello di “VENDITA GIUDIZIARIA” presso l'immobile, con l'indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del custode

* * *

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del CPC debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., saranno effettuate dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Milano, 21.1.2019

Il Delegato alla Vendita

Avv. M.Teresa Boichicchio

