

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 338/2014

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

(In base al D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015)

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri del 21/02/2017;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

visto il verbale di udienza del 5 giugno 2018;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) Il prezzo base è di **€. 236.000,00 (euro duecentotrentaseimila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 177.000,00 (euro centosettantasettemila/05)** pari al 75% del prezzo base.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre **le ore 13 del 22 maggio 2019.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore al prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero 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.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

4) L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

5) L'offerente dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. RGE n. 338/2014**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) In data **23 maggio 2019 alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di €. 236.000,00 il Delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a ¼ della somma di €. 236.000,00 il Delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione se non ritenga vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo di rilancio di €. **4.000,00** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

8) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario Unione di Banche Italiane S.p.A., la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esec. imm.re RGE 338/2014**". Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

9) 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, 5° co. e 40, 6° co. L. 28/2/1985 n. 47 e D.L. 30/9/2003 n. 269.

10) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, 2° co. Disp. Att. Cod. Civ.

11) La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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 DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Milano, Via Errico Petrella n.8, piena proprietà:

- **Appartamento** ad uso ufficio posto al piano primo e composto da quattro locali oltre bagno cieco disimpegnato, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, al foglio 272, particella 209, sub. 705, cat. A/10, classe 4, consistenza 4 vani, R.C. € 2.086,49.

Classe energetica: E 50,27 Kwh/m3a.

- **Magazzino/cantina** attualmente classificata in categoria catastale C/2 (magazzino) e originariamente pertinenza di una abitazione, posta al piano S1 di mq 10, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 272, particella 209, sub. 17, cat. C/2, classe 5, 10 mq, R.C. € 18,59.

Confini da nord in senso orario.

- **Appartamento:** appartamento di proprietà di Terzi, vano scala, appartamento sub. 704, altra proprietà di Terzi, Via Petrella.

- **Magazzino/cantina:** cortile comune, altra cantina, corridoio comune, proprietà al mappale 205.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile: si segnala una modifica interna relativa alla realizzazione di un tramezzo con il fine di creare un nuovo corridoio. Si dichiara la PARZIALE conformità catastale.

Magazzino/cantina: si segnala che se pur catastalmente è destinato a magazzino di fatto si tratta di una cantina originariamente pertinenza di una abitazione.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

Pratiche edilizie:

- LICENZA EDILIZIA n. 1130; Tipo pratica: Licenza Edilizia per lavori: costruzione immobile. Rilascio in data 10/09/1925 n. prot. 95814/25. Abitabilità/agibilità in data: 26/08/1926 n. prot. 143/7355/1926;
- LICENZA EDILIZIA n. 251; Tipo pratica: Licenza Edilizia per lavori: piano cantinato laboratori, piano rialzato negozio ed uffici, piano primo uffici ed esposizioni, piano secondo residenza. Rilascio del 28/03/1959 n. prot. 232461/47476/58. Abitabilità/agibilità del 07/07/1969 n. prot. 107534/13423/1969;
- DIA pratica n. 3787/2004; Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) per lavori: divisione di unità immobiliare, formazione di servizio igienico. Presentazione sportello generale il 22/04/2004 ed ad ufficio amministrativo il 11/05/2004 n. prot. 433684/2004.

Con tale pratica viene richiesto il frazionamento dell'originaria unità abitava in due porzioni immobiliari: la prima a destinazione residenziale; la seconda a destinazione ufficio ed oggetto del presente pignoramento. Nella citata pratica venivano dichiarate due stanze con destinazione ufficio dell'attuale immobile oggetto di pignoramento. Per tale pratica, datata 2004, non è stata presentata comunicazione di fine lavori e collaudo finale. Nella documentazione reperita, ed allegata alla perizia, il modulo di richiesta non evidenzia la dicitura "cambio di destinazione d'uso", dicitura presente solo negli allegati grafici allegati alla stessa.

Da colloquio tenuto dal perito col Tecnico Comunale, è emerso che gli allegati grafici hanno una valenza superiore rispetto alla modulistica, pertanto, come comunicatomi, se all'epoca del deposito il responsabile della procedura, attualmente non più in forza presso l'ufficio tecnico del Comune di Milano, non ha espresso osservazioni in merito all'incongruenza tra modulo ed elaborati grafici, dichiarando la richiesta ammissibile, non può esservi oggi diniego. Pertanto, ai fini della regolarizzazione ed archiviazione della pratica, sarà necessario procedere al deposito di comunicazione di fine lavori e collaudo finale, indicando nella comunicazione la data presunta di ultimazione (si può far fede alla data di accatastamento del bene). Sarà necessario, ai fini della dimostrazione di conclusione delle opere prima dei termini di legge, presentare fatture, certificati, accatastamento immobile, documenti utili da concordare con il Comune di Milano. Essendo, comunque, trascorsi i termini di legge per il deposito della predetta comunicazione, il Comune richiede una piccola sanzione pecuniaria.

Si segnala che successivamente sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle ulteriori difformità riscontrate nel sopralluogo tra lo stato di fatto progetto e quanto realizzato (trattasi di modifiche interne).

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Conformità edilizia:

È stato realizzato un muro divisorio (parete ampiamente vetrata), con il fine di creare un nuovo locale autonomo e disimpegnare i due uffici precedentemente passanti. Tale modifica ha comportato l'apertura di una nuova porta e la chiusura della precedente (precedente disimpegno del bagno). Per una migliore identificazione delle opere realizzate si rimanda al disegno grafico allegato alla perizia (All. E).

Il nuovo disimpegno è illuminato dall'ampia porzione vetrata realizzata nel tavolato (porta e finestra).

Ai fini della regolarizzazione di tale spazio sarà necessario presentare comunicazione di fine lavori e collaudo finale (con relativa documentazione richiesta); successivamente presentare pratica edilizia a sanatoria e nuova scheda catastale.

Si richiama, in ogni caso, la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Paolo Delfino 26 giugno 2015 depositata telematicamente in data 30 giugno 2015 e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti trovoaste.it e legalmente.it unitamente all'ordinanza di delega.

PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Dott.ssa Alba Maria Ferrari del 16/05/2006 ai nn. 92529/13721 registrato Milano 2 il 17/05/2006 ai nn. 6947 serie 1T, trascritto a Milano 1 il 18/05/2006 ai nn. 38610/21858.

STATO OCCUPATIVO:

Allo stato attuale l'appartamento e il magazzino/cantina risultano giuridicamente liberi e in stato di abbandono.

AVVERTENZA PER AGGIUDICATARIO O PER ASSEGNATARIO

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell'art. 17, 3° co. L. 23.8.1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15.10.2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode giudiziario dell'immobile è SIVAG (tel. 02.26952007 – immobiliare@sivag.com) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it

Milano, 11 marzo 2019

L'Avvocato delegato