



REPUBBLICA ITALIANA TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. **dott.ssa Simona Caterbi**

Professionista Delegato **avv. Ferdinando Iofrida**

Procedura **R.G.E. n. 35/2018**

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO DEL 21 Giugno 2019 ORE 11:00

promosso da: Italfondiaro S.p.A.

Il professionista delegato **avv. Ferdinando Iofrida**, con studio in Milano, Via Della Commenda n. 20, tel. 02.36591161, email avv.iofrida@gmail.com

– visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

– vista l'ordinanza di delega del **G.E. dott.ssa Simona Caterbi** in data 9.10.2018;

– ricevuto il fondo spese fissato dal G.E.;

AVVISA

che viene disposta, secondo indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la vendita dei beni immobili pignorati al **prezzo base di:**

Lotto n. 1 Euro 109.600,00 (centonovemilaseicento/00);

Lotto n. 2 Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO n. 1: Bene immobiliare sito in via Brughiera n. 18, Bareggio (MI), composto da un RISTORANTE di 5 vani, tre sale, una cucina e una dispensa, e due servizi igienici con relativo antibagno, situato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra situato a nord di Bareggio. Identificato al catasto fabbricati, foglio 1, particella 188, subalterno 701 (ex foglio 1, particelle 188-189, subalterno 2), categoria C/1, classe 3, consistenza 91, superficie 116, rendita € 1.785,91

LOTTO n. 2: Bene immobiliare sito in via San Protaso n. 19, Bareggio (MI), composto da un APPARTAMENTO situato al piano primo, accessibile tramite scala esterna, di un edificio di 3 piani fuori terra con soggiorno, cucina, camera matrimoniale, due camere da letto, servizio igienico, due balconi e due vani sottotetto non abitabili posti al piano secondo, uno accessibile tramite scala interna dal soggiorno e l'altro tramite scala a chiocciola dal piano terra. . Identificato al catasto fabbricati, foglio 4, particella 2, subalterni 703-704-705 (ex fg. 4, part. 2, sub. 102). Il subalterno 703 categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 132, rendita € 371,85; Il subalterno 704 categoria A/3, classe 3, consistenza 1 vano, superficie 21, rendita € 61,97; Il subalterno 705 categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 63, rendita € 185,92.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico:

Lotto n. 1: ad est e a sud cortile, ad ovest via Brughiera, a nord mappale 190.

Lotto n. 2: a nord via Santo Stefano, a est muro divisorio comune, mappali 1, 4, 16, a sud il mappale 548 e ad ovest via san Protasio.

Valore dell'immobile in perizia:

Lotto n. 1 € 144.532,50 (centoquarantaquattromilacinquecentotrentadue/50);

Lotto n. 2 € 189.112,00 (centoottantanovemilacentododici/00).

Diritti di proprietà: piena proprietà.

Il Lotto n. 1 risulta libero, il lotto n. 2 occupato dagli esecutati, emesso Ordine di liberazione.

È possibile visitare l'immobile previo appuntamento con il custode giudiziario Avv. Ferdinando Iofrida, tel. 02.36591161, e-mail: avv.iofrida@gmail.com, con studio in Milano, via della commenda n. 20.

Ai sensi della normativa urbanistica-edilizia, dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e precisamente dalla relazione peritale di stima sull'immobile, in merito alla conformità edilizia, il CTU dichiara:

Lotto n. 1: " Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: *Diffformità rispetto alla scheda catastale presentata al Catasto Edilizio Urbano numero MI0130987 in data 31/01/1996 per ampliamento dei servizi igienici e creazione di un'apertura. (cfr. all. 3-4) Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa*".

Lotto n. 2: " Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: *Diffformità rispetto alle schede catastali presentate al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Milano numeri MI0509678 e MI0510029 in data 01/06/2007 per sostituzione del ripostiglio e conseguente ampliamento del vano adibito a disimpegno creando un collegamento diretto con la camera sub. 704 con demolizione della scala a chiocciola e divisione, tramite tramezzi, del vano sottotetto 1 e apertura di porta di collegamento fra i due vani sottotetto. (cfr. all. 3-4) Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa*"

Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, 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: "[II]. 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".

Sempre e comunque a spese dell'aggiudicatario, graveranno le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento.

Si informa, infine, che l'importo esatto degli oneri tributari sarà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo.

È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sul: **Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)**, **Corriere della Sera edizione Lombardia, Leggo Milano**, e sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it, www.legalmente.net

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

per la deliberazione sull'offerta e/o per la gara tra più offerenti l'udienza del 21.06.2019, ore 11:00

STABILISCE

- che l'esame delle offerte o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo **presso lo studio del professionista delegato avv. Ferdinando Iofrida in Milano, Via Della Commenda n. 20;**

- che il **prezzo base della vendita** è fissato in:

LOTTO n. 1 Euro 109.600,00 (centonovemilaseicento/00);

LOTTO n. 2 Euro 140.000,00 (centoquarantamila/00)

- sono ammissibili anche offerte inferiori a tale prezzo, fino al limite del 75% del prezzo base:

LOTTO n. 1 offerta minima pari a € 82.200,00;

LOTTO n. 2 offerta minima pari a € 105.000,00.

- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00 per il Lotto n. 1, ad € 2.500,00 per il Lotto n. 2;**

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il suo studio, secondo le informazioni di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista delegato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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. 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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, 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.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni 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:

- l'**offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 35/2018 R.G.E., per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; 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.

G) 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.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) **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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Milano, 10.04.2019

Il professionista delegato
Avv. Ferdinando Iofrida