

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 119/2017 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIUSEPPE FIENGO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 28 agosto 2018 a firma del Giudice dell'esecuzione dr.ssa Idamaria Chieffo

AVVISA

che il giorno **martedì 23 luglio 2019 alle ore 09:30** presso il suo recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto (Studio Notarile Prof. Avv. Ubaldo La Porta) è fissata la **vendita senza incanto in un unico lotto**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trova, il tutto descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch. Laura Maria Vignati, pubblica e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che rappresenta, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed alla quale interamente si rimanda per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, di eventuali difformità e di eventuali atti di asservimento urbanistico, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive, passive ed eventuali, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della piena proprietà della

seguente unità immobiliare pignorata, sita in **Milano, Corso Lodi n. 105** e precisamente:

a. negozio al piano terra ad una luce su strada dotato di ingresso e vetrina ed un accesso secondario dal cortile interno condominiale con cantina pertinenziale, il tutto censito presso il catasto fabbricati di detto comune al foglio **557**, particella **135**, subalterno **3**, Corso Lodi n. 105, piano: T-S1, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 38 mq, superficie catastale totale: 45 mq, rendita Euro 824,27.

Conformità edilizia: *"sono state rilevate le seguenti difformità: la dimensione del soppalco rilevata risulta minore rispetto a quella indicata in Catasto e presumibilmente rispetto alla pratica edilizia n.5520 del 2008. Si precisa che nonostante le ricerche effettuate sia presso l'Ufficio di via Bernina 12 del Comune di Milano, sia presso l'ufficio Condono di via Edolo, alcuna pratica edilizia è stata rinvenuta, eccetto la licenza edilizia originaria e relativa agibilità dello stabile. Pertanto non è possibile esprimere un parere di conformità dello stato dei luoghi rispetto alle pratiche edilizie citate nell'atto di compravendita del 2008. (normativa di riferimento: Regolamento edilizio) Le difformità sono regolarizzabili mediante: eventuale pratica in sanatoria per regolarizzare lo stato dei luoghi. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile"* (relazione di stima in atti, Arch. Laura Maria Vignati).

Conformità catastale: *"sono state rilevate le seguenti difformità: la pianta del soppalco non corrisponde allo stato dei luoghi. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo DOCFA da parte di tecnico abilitato. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile"* (relazione di stima in atti, Arch. Laura Maria Vignati).

Conformità urbanistica e corrispondenza dati catastali: nessuna difformità.

Stato occupativo e richieste di visita al compendio immobiliare pignorato:

L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente occupata con contratto di

locazione commerciale della durata di anni 6+6, con inizio dal 1° agosto 2016 e con canone annuo stabilito in Euro 12.000,00.

Il contratto di locazione risulta registrato anteriormente al pignoramento in data 31 agosto 2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 serie 3T n. 3766 ed è pertanto da ritenersi **opponibile alla procedura esecutiva** ed ai futuri aggiudicatari.

Al momento della redazione del presente avviso i versamenti del canone di locazione in favore della procedura risultano regolari.

Per visitare il negozio è opportuno prenotare la visita sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa; il sottoscritto avvocato, nominato altresì custode giudiziario, è comunque reperibile ai seguenti riferimenti: 3333432835, 3335887864, alfonso.martucci@yahoo.it.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Prezzo Base Euro 70.500,00

Offerta minima Euro 52.875,00

Ogni offerta inferiore ad Euro 52.875,00 sarà dichiarata inefficace.

Per partecipare i concorrenti dovranno depositare offerta d'acquisto **in busta chiusa** presso il recapito del sottoscritto professionista delegato in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto esclusivamente dalle ore 09:00 alle ore 13:00 di **lunedì 22 luglio 2019**.

All'esterno della busta chiusa andranno annotati, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., il nome di chi materialmente provvede alla presentazione, il nome del Giudice dell'esecuzione e la data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere:

1) Offerta irrevocabile d'acquisto - sulla quale andrà applicata una marca da bollo da Euro 16,00 - con l'indicazione della procedura in oggetto (RGE 119/2017), e delle generalità complete del soggetto offerente; nell'offerta d'acquisto andrà anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;

Se l'offerente è persona fisica occorrerà indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, con allegate fotocopie di carta d'identità e codice fiscale;

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale da cui risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri.

Se l'offerta è fatta in nome e per conto di un minore andrà inserita all'interno della busta chiusa anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato mediante procura notarile (art. 571 comma I c.p.c.).

2) Il prezzo che si intende offrire, che andrà espressamente indicato nell'offerta d'acquisto e che potrà anche essere di **importo inferiore** rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (**importo indicato nella c.d. offerta minima**);

- 3) La costituzione della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 119/2017" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **martedì 23 luglio 2019 alle ore 09:30** rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore procedente, dei creditori iscritti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con offerte in aumento nella misura minima di **Euro 1.500,00 con aggiudicazione in favore del maggiore offerente**, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, 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 una offerta pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

- 1) **Il pagamento del saldo prezzo** che, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 119/2017";
- 2) **Le spese di trasferimento** del bene immobile che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 119/2017";

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione sui quotidiani "Corriere della Sera" edizione Lombardia e su "Leggo Milano";
- pubblicazione sui www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- apposizione del cartello "VENDESI" in prossimità dell'ingresso del fabbricato.

Milano, li 14 aprile 2019

avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato