



TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 236/2010

Promossa da

Il Signor Maurizio Colombani, omonimo titolare dell'impresa individuale NOVO VIDEO DI COLOMBANI MAURIZIO, Part. IVA 01437720186, con sede in Stradella (PV) – Via Montalino, n. 22, elettivamente domiciliato in Milano – Via Visconti di Modrone, n. 4, presso l'Avv. Barnaby Dosi, che lo rappresenta e difende disgiuntamente all'Avv. Giuseppe Celona

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato, Avv. Marco Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Giacomo Puricelli;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Isabella Tangari;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

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

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

Il prezzo base è di **Euro 60.000,00 (sessantamila/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al complessivo prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (28 ottobre 2019), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, per ciascun lotto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo dei prezzi proposti, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esecutiva n. 236/2010 R.G.E.*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 28 ottobre 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 29 ottobre 2019, alle ore 18,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfoschi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati fino da € 13.001,00 ad € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.001,00 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.001,00 ad € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.001,00 ad € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.001,00 ad € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.001,00 ad € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.001,00 ad € 200.000,00; € 4.000,00 per

immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;

- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, 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), mediante tre distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n.236/2010 R.G.E.*" o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, 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. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

In Comune di Milano (MI) – Via Boiardo, n. 22 – appartamento al piano terra della superficie complessiva di circa mq. 40,00 costituito da un locale più servizi (ingresso, soggiorno/pranzo/cottura, camera, bagno), con porzione di solaio al piano sottotetto.

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

Foglio 199, mappale 316, subalterno 5, Via Matteo Maria Boiardo, 22, piano T, categoria A/4, classe 3, superficie catastale totale 42 mq., vani 2,5, r.c. €. 232,41.

Confini:

APPARTAMENTO: NORD proprietà al mappale 314, SUD scale, EST proprietà di terzi, OVEST proprietà di terzi.

SOLAIO: proprietà di terzi, area di solaio "1", corridoio comune, area di solaio "n".

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 24/05/2002, rep. 191694, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 30/05/2002, ai nn. 35637/22601.

REGOLARITA' CATASTALE E EDILIZIA:

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato ante 1 settembre 1967.

Dal punto di vista della conformità catastale, il perito estimatore ha rilevato le seguenti irregolarità:

sulla scheda catastale non è indicata la porzione di solaio indicata nell'atto di compravendita.

Secondo quanto indicato nelle planimetrie allegate al precedente atto di compravendita bisognerebbe inserire il solaio nella scheda catastale mediante una procedura di ampliamento/migliore identificazione grafica.

Fatta eccezione per quanto sopra esposto, l'appartamento è conforme alla scheda catastale depositata.

Circa la conformità edilizia, il perito estimatore ha rilevato che l'unità immobiliare in questione è conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

Dalla relazione di stima depositata in atti dall'Arch. Isabella Tangari, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.net, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili. Per maggiori informazioni, contattare il custode giudiziario al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00 dei giorni non festivi.

Milano, 18 giugno 2019


Il delegato
Avv. Marco Tamanini

