

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Procedura Esecutiva n. 1637/2014 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1)**

In Comune di **POZZUOLO MARTESANA**, via Vespucci SNC, complesso edilizio composto da quattro corpi di fabbrica in corso di costruzione con stato avanzamento lavori diverso tra loro e, all'attualità, per tutti sospesi.

Quanto descritto risulta insistente su area in Catasto Terreni censita come segue:

**Foglio 2**

**mappale 607** ente urbano di are 3.20 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 608** ente urbano di are 0.70 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 609** ente urbano di are 53.46 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 610** ente urbano di are 25.19 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 611** ente urbano di are 33.70 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 612** ente urbano di are 24.40 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 613** ente urbano di are 2.00 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 614** ente urbano di are 8.70 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 615** ente urbano di are 2.20 senza redditi (ex mappale 596 – ex Foglio 6 mappale 870 – ex mappale 1)  
**mappale 616** ente urbano di are 6.60 senza redditi (ex mappale 597 – ex Foglio 6 mappale 871 – ex mappale 1)  
**mappale 617** ente urbano di are 4.10 senza redditi (ex mappale 597 – ex Foglio 6 mappale 871 – ex mappale 1)  
**mappale 618** ente urbano di are 2.80 senza redditi (ex mappale 597 – ex Foglio 6 mappale 871 – ex mappale 1)  
**mappale 603 RELIT STRAD** di are 0.90 senza redditi (ex Foglio 2 mappali 569 – 570 – 571 – 572 – 573 – 574 – 575 – 105 – 414)  
**mappale 604 RELIT STRAD** di are 0.40 senza redditi (ex Foglio 2 mappali 569 – 570 – 571 – 572 – 573 – 574 – 575 – 105 – 414)  
**mappale 605 RELIT STRAD** di are 1.40 senza redditi (ex Foglio 2 mappali 569 – 570 – 571 – 572 – 573 – 574 – 575 – 105 – 414)  
**mappale 606 RELIT STRAD** di are 0.40 senza redditi (ex Foglio 2 mappali 569 – 570 – 571 – 572 – 573 – 574 – 575 – 105 – 414)  
**mappale 595 semin irrig** di are 1.80 R.D. Euro 1,89 R.A. Euro 2,00 (ex Foglio mappale 1)

Confini a corpo: mappali 413, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 307, 306, 1028, 304, strada, mappali 858, 545, 903, salvo altri, e come meglio in fatto.

Fatta particolare avvertenza che, per disposizione del Giudice dell'esecuzione con provvedimento all'udienza del 15 ottobre 2018, l'Esperto già nominato dal Tribunale provvederà al relativo accatastamento del complesso edilizio sopra descritto in categoria F3 o altra più idonea in tempo utile e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Dalla relazione dell'Esperto in atti, cui si fa espresso rinvio, emerge che per il complesso edilizio in oggetto sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

**"7. PRATICHE EDILIZIE:**

*Numero pratica: 14214/99 (...) Tipo pratica: DIA Per lavori: Realizzazione di nuova recinzione a confine  
Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 20-10-2005 al n. di prot. 14214*

Numero pratica: 173/2006 (...) Tipo pratica: PdC Per lavori: Costruzione di 4 palazzine di totale 54 appartamenti oltre box e cantine Oggetto: nuova costruzione Rilasciato in data 04-05-2007

Numero pratica: 84/2008 (...) Tipo pratica: PdC Per lavori: variante al permesso di costruire 173/2006 per ampliamento di n.4 palazzine, chiusura di loggiati modifiche interne ed esterne L.R. 33/2007 per un totale di 60 appartamenti oltre box e cantine Oggetto: variante Rilasciato in data 22-12-2008

Numero pratica: 178/2009 (...) Tipo pratica: PdC Per lavori: variante al permesso di costruire 173/2006 e 84/2008 per modifiche interne ed esterne Oggetto: variante Rilasciato in data 05-04-2011 Numero pratica: 2683/2012 Intestazione: Cooperativa Edilizia Residenziale Lombardia Est-Soc. Coop Tipo pratica: SCIA Per lavori: ultimazione lavori Oggetto: ultimazione lavori Presentata in data 01-03-2012".

Dalla suddetta relazione non risultano irregolarità urbanistiche, tuttavia da emergenza in perizia a pagina 11, cui si rinvia, l'Esperto precisa che "L'ultimo titolo abilitativo è una SCIA presentata in data 01-03-2012 con la quale si chiedeva di eseguire l'ultimazione dei lavori. Tale titolo risulta scaduto. Per il completamento delle opere, essendo scaduta la convenzione, sarà necessario ripresentare un permesso di costruire convenzionato."

Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- l'immobile risulta in uso all'esecutato.

Per la visione degli immobili (**possibile secondo il calendario del Custode con richiesta da inoltrarsi tramite la funzione presente sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page>, almeno 15 giorni prima del termine di presentazione dell'offerta**), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il professionista delegato.

#### VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **17/02/2020, alle ore 15.30 e seguenti**, in Milano, presso il recapito in viale Premuda n. 23, salvo diverso indicato all'atto della presentazione dell'offerta, avanti l'avv. Giovanni Piazza, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in vendita in un **LOTTO UNICO al prezzo base di Euro 4.108.800,00.**

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 3.081.600,00.**

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato avv. Giovanni Piazza, in Milano viale Premuda n. 23 previo appuntamento telefonico e fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita entro le ore 13.00. Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**);

- un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E. 1637/2014 - Tribunale di Milano"**;

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;

- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;

- in caso di avvocato che intervenga quale rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto sopra indicato, a pena di esclusione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

3) Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato **avv. Giovanni Piazza, in Milano viale Premuda n. 23** di un assegno circolare non trasferibile, intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E.1637/2014 - Tribunale di Milano"**, la residua somma. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal professionista delegato al momento della aggiudicazione, anche tenuto conto dell'eventuale opzione da parte dell'esecutato sull'applicabilità del regime IVA corrispondente**, e salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E.1637/2014 - Tribunale di Milano"**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 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 alle 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.

- 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;

- All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati 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.

- 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;

- in caso di mutuo fondiario per cui si procede o per cui è fatto intervento, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Giovanni Piazza R.G.E. 1637/2014 - Tribunale di Milano".

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

5) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

**Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Giovanni Piazza telefono 0331 623798.**

Milano, lì 11/11/2019

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA