

TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva n. 2316/2017 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

In Comune di **MILANO (MI)**, a parte del fabbricato a carattere condominiale con accesso dalla via Bernardino Verro n. 15:

- porzione immobiliare con destinazione commerciale (all'attualità adibito a ristorante) al piano terra composta da due locali e servizio, con annesso vano di cantina al piano interrato, collegati da scala interna. Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 548

mappali graffiati 194 subalterno 34 – 195 subalterno 10, via Bernardino Verro n. 15, P. T-S1, cat. C/1, classe 6, mq. 82, R.C. Euro 1.228,13

Confini del negozio: a Nord-Est vano scala e pianerottolo comuni e cortile, Sud-Est proprietà ai mappali 129 e 128, a Sud-Ovest via Bernardino Verro, a Nord-Ovest androne comune ed ancora pianerottolo e cortile.

Confini della cantina: a Nord-Est spazio comune da cui si accede e cortile, a Sud-Est proprietà al mappale 128, a Sud-Ovest via Bernardino Verro, a Nord-Ovest altra proprietà ed ancora spazio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni all'intero fabbricato tali considerati dall'art. 1117 c.c. e di regolamento condominiale.

Dalla relazione dell'Esperto in atti, alla cui consultazione si fa espresso rinvio, alle pagine 4 e seguenti, cui si fa espresso rinvio, emerge che:

"4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Dalla predetta relazione, a pagina 5 cui si fa espresso rinvio, risultano irregolarità urbanistiche sulle quali l'Esperto così si esprime: "A parere del perito per regolarizzare le difformità (ammissibili) è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria e demolire il fabbricato in ferro e vetro accorpato abusivamente in lato nord/est e destinato a locale di servizio. Il perito stima che il costo per le attività tecnico/professionali e edilizie sia di circa € 7.000,00 e che le sanzioni previste siano di circa € 1.000,00".

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, così come descritto nella relazione dell'esperto in atti, cui si fa espresso rinvio.

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;
- risultano arretrati condominiali precisati a pagina 6 della relazione dell'Esperto, cui si fa espresso rinvio.

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 16.30 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 un LOTTO UNICO prezzo base di Euro 263.000,00.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 197.250,00.**

In caso di gara tra offerenti le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 5.000,00.**

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. 2316/2017 - 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. 2316/2017 - 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**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“avv. Giovanni Piazza R.G.E. 2316/2017 - 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.

- 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;

- Sussistendo mutuo fondiario, 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. 2316/2017 - 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