

Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1968/2013, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in 20122 Milano, Piazzetta Guastalla, 3.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(ex D.L. 83/2015, convertito con modificazione in L. 132/2015)

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c., del 20 febbraio 2018;
- vista la perizia del 29 marzo 2015;
- dato atto che il creditore ha provveduto al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

Che, il giorno **12 giugno 2018, alle ore 18**, dinanzi a sé e presso il suo studio, procederà alla vendita senza incanto del bene pignorato, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

1. La vendita del cespite pignorato, è disciplinata dalle seguenti modalità e condizioni:
 - la vendita avrà luogo in un unico lotto;
 - il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
 - **Euro 270.000,00 (duecentosettantamila/00);**
 - **Euro 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00)**

- l'immobile sarà venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla norma 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 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 e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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;
 - il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide, le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite;
 - le informazioni sul regime fiscale, a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ed altro), saranno fornite dal professionista delegato;
 - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa 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.
2. Le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Piazzetta Guastalla 3, **entro le ore 13.00 del giorno 11 giugno 2018** (giorno precedente la data di apertura delle buste). 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.

3. Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato (20122 Milano Piazzetta Guastalla), una busta chiusa contenente:
 - l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni;
 - un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. Esecutiva n. 1968/2013 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'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto;
 - le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - nell'ipotesi di persona coniugata, andrà indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita iva ed all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
 - per **le persone fisiche**, la dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale in corso di validità o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
 - per **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
4. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:
- nome e cognome di chi presenta la busta;
 - nome e cognome del Professionista Delegato;
 - data della vendita.
5. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
6. In data **12 giugno 2018 dalle ore 18**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla, 3, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ed in caso di più offerte valide, anche ove non siano di pari importo, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.;
- Il **12 giugno 2018**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame e saranno dichiarate inefficaci le offerte:
- pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
 - inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
 - le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

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..

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.

7. 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.
8. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati a "Proc. Esec. RGE N. 1968/2013 TRIBUNALE DI MILANO". Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, qualora non abbia già provveduto, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del

delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni superiori ad Euro 100.000,00 e fin ad Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni superiori ad Euro 500.000,00).

Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario, sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

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.

9. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione;
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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.

10. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "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".

11. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17,

quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Descrizione (Lotto unico):

1. Unità immobiliare ad uso laboratorio, sita in Comune di Milano, di circa 265 mq, alla Via Cascia, 6, posta al piano terra con soppalco, deposito in quota, cavedio, loggia, servizi e porzione di giardino e area scoperta.
Come da perizia, il bene è composto: al piano terra da ingresso locale show room, servizi igienici, angolo bar ed al piano soppalco da un locale con annesso guardaroba, un secondo locale con ingresso dall'esterno vasca in cavedio, area esterna con tettoia distaccata dal corpo di fabbrica;
2. Box posto al piano terra, collegato direttamente con il sub. 769;
3. Piena proprietà di locali ad uso box, sito in Via Cascia, 6.

Riferimenti catastali:

1. L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio 111 – Mappale 49, sub. 769 Categoria C/3, Classe 8, Consistenza 265 mq Rendita € 930,66;
2. Locale uso box identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio 111 – Mappale 49, sub. 777 Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 30 mq, posto al piano T, Via Cascia 6, Rendita € 204,52;
3. Locale uso box identificato al N.C.E.U. del Comune di Milano al foglio 111 – Mappale 49, sub. 722 Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 52 mq, posto al piano S1, Via Cascia 6, Rendita € 354,40.

Coerenze:

1. Coerenze dell'unità in blocco unico (sub 769), da nord in senso orario (a piano terra): scale comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni. Coerenze dell'unità in blocco unico, da nord in senso orario (a piano soppalco): parti comuni, altro subalterno altre proprietà, altro mappale altre proprietà, parti comuni, altro subalterno altre proprietà, parti comuni e altro subalterno stessa proprietà;
2. Coerenze del box, da nord in senso orario (a piano terra): parti comuni, altro subalterno stessa proprietà, parti comuni su due lati (sub 777);

3. Coerenze dell'unità in blocco unico (sub 722), da nord in senso orario (a piano terra): altro subalterno altre proprietà, altro mappale, parti comuni, altro subalterno altra proprietà;

Regolarità edilizia urbanistica e catastale: dall'esame della perizia di stima depositata (paragrafo 4, pagina 4 e seguenti), dal punto di vista urbanistico-edilizia, la situazione è difforme all'ultimo stato regolamentare segnalato nella pratica a parziale sanatoria. Il soppalco ha una superficie superiore a quanto segnalato, presso la loggia è presente una scala che porta al piano interrato sottostante (sub. 722), la tettoia nel giardino non è mai stata autorizzata. Anche il box sub 777 è modificato senza autorizzazione.

Per quanto concerne la regolarità catastale, la piantina del sub. 769 non corrisponde allo stato reale dei luoghi in quanto il soppalco occupa una metratura superiore rispetto a quella segnalata in pianta a catasto. Un ripostiglio è in realtà un bagno, un ripostiglio è passante e non un locale chiuso e presso la loggia è presente una scala che porta al piano interrato sottostante (sub. 722). La tettoia nel giardino non è presente. Anche il sub. 777 è segnalato in piantina catastale in maniera difforme;

Stato occupativo: l'immobile è giuridicamente libero ed è stato emesso ordine di liberazione;

Pubblicità: si informano gli interessati all'acquisto che copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul quotidiano Corriere della Sera, edizione Lombardia e su Leggo Milano (senza fotografie contenente le informazioni essenziali, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

Informazioni e visite: gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario, SIVAG S.p.A. – Istituto Vendite Giudiziarie Milano. Il suddetto appuntamento può essere prenotato al seguente link http://www.sivag.com/prenotazione_visita_immobili/index.htm.

Per informazioni aggiornate sullo stato occupativo del bene nonché sulla procedura di liberazione, telefonare allo 02.58011847 oppure scrivere email a tribunale@sivag.com.

Per ogni ulteriore informazione, rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto Avvocato, con sede in Milano, piazzetta Guastalla, 3 e per informazioni telefoniche al 3403930950 o inviando una mail all'indirizzo: notaro.daniela@gmail.com

Milano, 9 aprile 2018

Avv. Daniela C. Notaro