

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III civ. Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 2855/2016

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2;

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni 20 febbraio 2018;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

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

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) il prezzo base è di **€. 114.000,00=** (euro **centoquattordicimila/00**); saranno altresì considerate valide le offerte minime non inferiori a **€. 85.500,00=** (euro **ottantacinquemilacinquecento/00**) pari al 75% del prezzo base.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre il **3 luglio 2018 ore 13.00.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente (leggibile e per esteso), contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; **l'indicazione del bene (lotto) per il quale l'offerta è proposta**; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore a 1/4 del prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

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.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 2855/2016 R.G.E.**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

6) In data **4 luglio 2018 alle ore 15,30** presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:

-se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 114.000,00=** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ della somma di **€. 114.000,00=**, più precisamente **€. 85.500,00=**, il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base, precisamente **€. 85.500,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo di rilancio di **€. 2.000,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

7) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, e l'importo delle spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, presso lo studio dell'avvocato delegato, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 2855/2016 R.G.E.**". Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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 e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di 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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa 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, 5° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e 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. 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).

9) La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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.

10) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano, via Teano n. 21, scala G, piena proprietà:

Appartamento, posto al secondo piano (3° f.t.), composto da corridoio, cucina, bagno, soggiorno e due camere da letto oltre a piccolo vano ripostiglio e vano cantina al piano S1 (identificato con il numero 90), censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio 14, mapp. 1, subalterno 16, piano 2-S1, cat. A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 86 m², rendita Euro 645,57.

Confini

dell'appartamento: aree ed enti comuni, vano scala ed alloggio distinto con il numero interno 89, area comune su due lati;

del vano cantina: enti comuni, cantina distinta con il numero 89, area comune, cantina distinta al numero 91.

PROVENIENZA:

Scrittura privata notaio Dott. Averoldi Giovanni in data 30.07.2002 rep nn. 90402/24386 – registrato a Monza in data 7.08.2002 n. 3442 Serie 2V - trascritto a Milano 1 in data 7.08.2002 ai nn. 54967/34212.

CONFORMITA' CATASTALE.

Nel corso del sopralluogo effettuato dal Perito Estimatore il 24.07.2017, sono state riscontrate lievi difformità rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale del bene presentata in data 7.7.1958.

Specificatamente: diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale il muro ove si colloca la porta d'accesso del bagno risulta allineato a quello del locale cucina.

Si specifica altresì che all'immobile risulta annessa cantina al piano interrato identificata con il numero 90, visionata dal perito nel corso del sopralluogo ma non rappresentata nella planimetria catastale. Si rileva che sia nell'atto di provenienza, sia nel pignoramento, la cantina risulta indicata.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per migliore identificazione.

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Per Opere Edilizie del 19.05.1956 atti n. 218022/46977/1955;
- Licenza di Occupazione n. 656 del 21.12.1965 atti n. 96302/20575/1957.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato in data 24.07.2017 con quanto rappresentato nelle tavole allegate alla Licenza Per Opere Edilizie del 19.05.1956 atti n. 218022/46977/1955, l'immobile in oggetto risulta la conformità edilizia.

Si richiama in ogni caso la relazione di stima e la relazione integrativa redatte dall'arch. Diego Emilio Fiore del 18 gennaio 2018 depositata telematicamente in data 20 gennaio 2018 nonché l'integrazione di perizia depositata telematicamente il 30 gennaio 2018, nonché nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano, che costituiscono parte integrante del presente avviso e possono essere consultate sul sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di delega.

STATO OCCUPATIVO:

L'unità abitativa attualmente risulta occupata dai debitori esecutati: è in atto la liberazione dell'immobile.

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 Disp. Att. del codice civile.

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17 comma 3 L. 23 agosto 1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (02.6691682 - email: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682 Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it.

Milano, 26 aprile 2018

L'Avvocato delegato