

TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva n. 3027/2015 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1)

In Comune di **MILANO (MI)**, a parte del complesso edilizio a carattere condominiale eretto su area in Catasto Terreni al Foglio 188 con mappale 152 di are 20.20 e con accessi dalle vie Francesco Nava n. 37 e Paolo Bassi n. 15: ufficio al piano terra di otto locali e servizi, con annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Sez. ==

Foglio 188

mappale 152 sub. 60, via Francesco Nava n. 37, P. T-S1, cat. A/10, classe 4, vani 11, R.C. Euro 5.737,84

Confini dell'ufficio: passaggio, portineria e giardino comuni, via Bassi, passaggio e cortile comuni.

Confini della cantina: cantina interni n. 409, 107, corridoio comune, cantina interno n. 4.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Compete 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 alle pagine 8 e 9, alla cui consultazione si fa espresso rinvio, emerge che:
“Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, risalente a fine anni 60 inizio 70, come segue: o Licenza Edilizia N. 2460 rilasciata in data 28.11.1967 atti 281161/3820/1967 (...) e Variante N. 299 atti 31452/7013/69 del 06.02.74 (...), per costruzione di fabbricato di sei piani fuori terra ad uso di abitazione, uffici, box ad uso autorimessa e recinzione della proprietà. Certificato di Agibilità N. 219 rilasciato in data 28.06.2017 Atti PG. 297068/2017 all'amministratore pro tempore. Si riporta che la lettera raccomandata n. 7477 spedita il 14.10.1985 riportata nel titolo di provenienza risulta irreperibile presso gli uffici preposti.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 5417 del 16.03.2000 atti 119812.400/86 rilasciata alla Immobiliare Nava, vista la domanda di Condonò presentata in data 28.03.1986 atti 119812.400/86, per ampliamenti al p. t. con formazione sbarchi ascensori, modifiche interne ai vari piani, con contestuale Certificazione di Abitabilità/Agibilità. Non riguardante l'unità in oggetto Successivamente, per l'unità in oggetto:

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. 965 del 15.05.2002 atti 52481.400/1995 rilasciata (...), vista la domanda di Condonò presentata in data 27.02.1995 atti 52481.400/1995, per fusione di due unità immobiliari al piano terra ad uso ufficio con contestuale Certificazione di Abitabilità/Agibilità.

Denuncia di Inizio Attività presentata in data 19.01.2000 PG. 12955 per modifiche interne con adeguamenti tecnologici. Si riporta che gli atti relativi alla fine lavori ed alla certificazione di collaudo finale della pratica, identificati come atti PG. 111312.400 del 31.05.2000, risultano irreperibili presso gli uffici preposti, come da lettera atti irreperibili ricevuta.”

Dalla suddetta relazione emergono alcune irregolarità descritte alla pagina 9, cui si fa espresso rinvio, considerate dall'Esperto sanabili a cura e spese dell'aggiudicatario, con costi di cui si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo base. 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;
- fatta avvertenza che risulta trascritta in data 19 dicembre 2018 con nota nn. 97227/66845 domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica di contratto preliminare in data 28 dicembre 2015, trascritto il 30 dicembre 2015 con nota nn. 76638/53206, non cancellabile con il decreto di trasferimento;
- risultano arretrati condominiali, come precisato a pag. 6 della suddetta relazione cui si fa espresso rinvio;
- l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo considerato dalla procedura opponibile e risulta emesso ordine di liberazione da attuarsi a cura e spese della procedura.

Per la visione degli immobili (**possibile secondo il calendario del Custode con richiesta entro 15 giorni precedenti alla scadenza del termine di presentazione delle offerte**), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il professionista delegato nominato custode giudiziario.

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **11 giugno 2019**, alle **ore 11.00 e seguenti**, in Milano, presso il recapito in viale Premuda n. 23, salvo diverso comunicato al momento del deposito 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 300.000,00.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a Euro 225.000,00.

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. 3027/2015 - 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. 3027/2015 - 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**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E. 3027/2015 - 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: € 5.000, 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;

- 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. 3027/2015 - 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 1 marzo 2019

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA