



TRIBUNALE DI MILANO

IV Sezione Civile

Nella procedura R.G. 34488/2016

promossa da ...

contro ...

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Primo esperimento

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dott. Petrucci del 2/5.12.2019 ed i successivi provvedimenti dei giorni 29.4.2020, 29.7.2020 e 14.10.2020;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI IN CALCE DESCRITTI

- 1) La vendita avrà luogo in 2 lotti.
- 2) Il prezzo base è di euro 557. 487,23 per il lotto A e di euro 68.485,50 per il lotto B;
- 3) Al fine di partecipare alla vendita, presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) fra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni 8 e 11 gennaio 2021 dovranno essere presentate in busta chiusa, totalmente anonima e senza alcuna annotazione, le offerte di acquisto per ciascun lotto cui si intendesse partecipare, debitamente bollate e contenenti l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 418.115,43 per il lotto 1^ e ad euro 51.364,13 per il lotto 2^ a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data dell'asta e, comunque, per almeno 120 giorni. Il deposito dell'offerta costituisce riconoscimento della conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione relativa alla vendita, in particolare della perizia e dei relativi allegati.

L'offerta, per ciascun lotto di interesse, dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, il codice fiscale o partita IVA, l'indicazione, ove l'offerente fosse coniugato, del regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per una società, dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la vigenza e la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta; in caso di limitata capacità dell'offerente (es. minori) dovrà essere inserita nella busta la relativa autorizzazione giudiziale. Le offerte per procura saranno inammissibili se prive di procura speciale notarile conferita ad un avvocato. 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.

- 4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione distinta per ciascun lotto di interesse - pena inefficacia dell'offerta - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "**Proc. Divisionale RG 34488/2016**" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente la relativa offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- 5) **In data 12 gennaio 2021** alle ore 15,30 per il lotto 1^ ed alle ore 16.00 per il lotto 2^, avanti al delegato presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo indicato al precedente punto 2) si procederà ad aggiudicazione.

In caso di unica offerta inferiore a detto prezzo in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione, che potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c.. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta, con rialzi minimi di euro 5.000,00 per il lotto 1^ e di euro 1.300,00 per il lotto 2^. Ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara non si sia raggiunta un'offerta pari al prezzo indicato al precedente punto 2), l'immobile verrà assegnato al creditore istante. Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti al termine delle operazioni di aggiudicazione.

In caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione 'eventi significativi' relativa al lotto; è pertanto onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione dell'avviso che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

6) L'aggiudicatario dovrà versare presso il delegato il saldo del prezzo di acquisto nonché le spese di trasferimento - che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto - mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili da consegnarsi entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; parimenti sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (art. 2 comma 1, 3 e 7 DM 227/2015), le relative spese generali ed IVA e le spese per la formazione del fascicolo di parte.

Ove l'aggiudicatario decida di versare il prezzo tramite mutuo con garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del saldo.

7) La vendita avviene nella consistenza di cui alle precisazioni contenute nella perizia redatta dallo stimatore e nelle successive eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma, DPR 380/01 e 40, 6° comma, L. 47/1985. Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Quanto non costituisce bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato; l'eventuale ripristino resterà a carico dell'aggiudicatario. 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, ove dovuti, 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 le quali si applica l'art. 63 disp. att. c.c. - 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.

Con riferimento alla situazione sanitaria connessa al Covid-19 si precisa che l'accesso allo Studio per il deposito delle offerte e per l'esperimento di vendita potrà avvenire esclusivamente da parte del solo interessato, non accompagnato, che indossi mascherina e guanti e nel rigoroso rispetto delle prescrizioni delle competenti autorità.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto A

In Comune di Milano (20145), via Ugucione da Pisa n. 4 (già via Leone XIII n. 21/4):

piena proprietà di APPARTAMENTO (superficie commerciale circa 149 mq.) al piano terzo, composto da due ingressi, soggiorno doppio, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno notte e due balconi; CANTINA al piano secondo interrato.

Il tutto identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 305, mappale 109, subalterno 8, via Leone XIII n. 21, piano 3-S2, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, rendita catastale euro 1.652,66.

Confini:

- dell'appartamento: nord-est cortile condominiale e vano scala; sud-est proprietà di terzi, a sud-ovest via Ugucione da Pisa; a nord-ovest pianerottolo comune e proprietà di terzi;
- della cantina: nord-est corridoio comune, sud-est proprietà di terzi, sud-ovest corridoio comune e proprietà di terzi, nord-ovest proprietà di terzi.

Certificazione Energetica: classe E, EPh 139,42 kWh/m²a (ACE condominiale con scadenza 14.3.2021).

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima datata 16/10/2018 - pubblicata sui siti internet pvp.giustizia.it, www.entietribunali.it, www.asta.immobiliare.it e www.immobiliare.it unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata - risulta che:

- l'appartamento non è oggetto di contratti di locazione ed è libero da arredi e persone;
- il lotto fa parte di fabbricato edificato anteriormente al giorno 1/9/1967.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito.

Con comunicazione del 24.3.2020 l'amministrazione condominiale ha comunicato che le spese condominiali ordinarie del rendiconto anno 2018 erano pari ad euro 4.126,00, che vi era una morosità di circa euro 4.000,00 e che erano in corso interventi migliorativi al portone d'ingresso e per il certificato prevenzione incendi con oneri per l'unità di circa euro 430,00.

Lotto B

In Comune di Milano (20145), via Leone XIII n. 18:

PROPRIETA' SUPERFICIARIA della durata di anni 90 a decorrere dal 9 aprile 2003 SU BOX (derivante dalla fusione di due precedenti box separati) al piano secondo interrato e con due separate basculanti.

In Catasto dei Fabbricati al foglio 305, mappale 169, subalterno 710, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 34 mq, rendita catastale euro 333,63.

Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi per due lati, corsello comune di accesso, proprietà di terzi.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione di stima datata 16/10/2018 - pubblicata sui siti internet pvp.giustizia.it, www.entietribunali.it, www.asta.immobiliare.it e www.immobiliare.it unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata - risulta che il box:

- non è oggetto di contratti di locazione e vi si trovano mobili e faldoni con documenti;
- fa parte di un autosilo realizzato a seguito della convenzione stipulata con il Comune di Milano con atto del Notaio Paolo Lovisetti in data 9/4/2003, rep. n. 269822/30304, trascritto a Milano 1 il giorno 8/5/2003, nn. 42258/29092 - con contestuale rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 17/2003 - e con atto del Notaio Massimo Linares del 26/11/2004, rep. n. 18778/8042, trascritto il 26/9/2005, nn. 72431/41909 è stato stipulato atto di identificazione catastale.

Si richiamano a) i requisiti soggettivi richiesti per potersi rendere acquirente del box in oggetto in conformità a quanto stabilito dalla convenzione sopra richiamata ed alla disciplina vigente per il Comune di Milano (in particolare essere residente nel Comune di Milano - se persona fisica - o avere sede in detto Comune - se persona giuridica - o in alternativa essere operatore in Milano o essere proprietario anche non residente di immobile in Milano); b) gli obblighi di comunicazione al Comune della documentazione relativa al trasferimento in corso, ai fini del formarsi del necessario silenzio assenso.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito.

Con comunicazione del 27.3.2020 l'amministrazione condominiale ha comunicato che le spese condominiali ordinarie annue sono circa pari ad euro 1.500,00 e che c'era una morosità di circa euro 250,00.

Si precisa che maggiori informazioni sugli immobili possono essere reperite nella perizia pubblicata sui siti internet ed in merito alla vendita possono essere fornite dal delegato (tel.: 02 48029044).

Le eventuali richieste di visita degli immobili oggetto del presente avviso dovranno essere rivolte dagli interessati all'indirizzo mail studio@studiosaronni.it o potranno essere effettuate telefonando il martedì o il giovedì dalle 15.30 alle 18.00 al n. 366 9967540.