

Avviso in carta libera ai sensi della Legge 7 febbraio 1979, n. 59

N. 451/09 di Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

- AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE -

Il Professionista Delegato **Dott. Giuseppe BALZA**, codice fiscale BLZ GPP 67P17 A182K, nella procedura esecutiva **n. 451/2009** di Reg. Es. Imm.:

- visto il Provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano, a norma dell'art. 591 bis c.p.c.;
- visto il disposto di cui all'art. 569 c.p.c.;
- preso atto dell'esito deserto dei primi sei esperimenti d'asta;
- visto il provvedimento 23.10.2012 di autorizzazione alla prosecuzione di ulteriori quattro esperimenti d'asta, tutti andati deserti;
- visto il Provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Milano datato 30.11.2015, che autorizza la fissazione di un ulteriore esperimento di vendita senza incanto al medesimo prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita tenuto (precisando che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo così come determinato) e, in caso di esperimento infruttuoso, di altri due tentativi con prezzo base d'asta ribassato del 10%;
- preso atto dell'esito infruttuoso di tutti e tre gli esperimenti d'asta, andati deserti;

- visto il Provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Milano datato 15.03.2018 che dispone la prosecuzione delle operazioni di vendita con la fissazione di altri due tentativi di vendita con prezzo base d'asta ribassato del 10%;
- ritenuto, pertanto, necessario fissare una nuova vendita del bene immobile pignorato;

A V V I S A

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** della piena proprietà del seguente immobile, ubicato nella **Città di Milano, Via Sammartini n. 33** e che per aggiudicarsi il bene sarà necessario disporre l'offerta in busta chiusa, a norma dell'art. 571 c.p.c., la quale dovrà pervenire entro e non oltre il **12 luglio 2018, alle ore 13.00**, presso lo Studio del Dott. Giuseppe Balza, sito in Milano, Corso di Porta Vigentina n. 19:

Magazzino posto al Piano Siminterrato, composto da quattro vani oltre a due servizi con antibagno.

Il bene pignorato risulta attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune censuario di Milano Foglio 228, Mappale 349, Subalterno 124, Categoria C/2, Classe 10, Consistenza 227 mq., Rendita Catastale Euro 937,89.

Coerenze abitazione in senso orario da Nord: cortile comune, proprietà di terzi, mappale 362, intercapedine su Via Sammartini.

Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 04.02.1966, prot. N° 199, il 18.10.1968 atti n° 138679/15013/1968, il 16.11.1970 atti n° 25496/5824/70 ed il 16.10.1972 atti n° 241068/19970/71 ed è stata oggetto di opere autorizzate dal Sindaco di Milano in data 09.03.1989, atti n° 366471/8103/88. Si rimanda all'elaborato del perito

estimatore per eventuali difformità urbanistico-edilizie o difformità catastali.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento è mediocre.

Il fabbricato è attualmente libero.

Prezzo base d'asta: **Euro 73.072,00**.

Data dell'esame delle offerte: **13 luglio 2018, ore 16.00**.

Luogo di esame delle offerte: Studio Dott. Giuseppe Balza / Avv. Paolo U. Lesino, Milano, Corso di Porta Vigentina n. 19.

L'offerta di acquisto sarà considerata valida ed efficace anche se inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al **prezzo base d'asta** come sopra indicato di **Euro 73.072,00** (unico valido in caso di richiesta di assegnazione) per cui l'**offerta minima** non dovrà essere inferiore ad **Euro 54.804,00**.

Per essere efficace, l'offerta dovrà essere accompagnata dal versamento di una cauzione per importo pari al **10%** del prezzo offerto a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"EI n 451/2009 Trib. Milano Dott. Giuseppe Balza"**.

§

Il bene immobile in discorso è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto estimatore Geom. Michele Bonanzinga redatta il **18.01.2010** ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

Notizie ai sensi della vigente disciplina di legge in materia urbanistico-edilizia ed energetica (facendo pieno riferimento alla perizia di stima)

In riferimento al D.Lgs n. 192/2005 ed in particolare all'obbligo – di cui all'articolo 6, comma 1 bis – di dotare gli immobili in oggetto dell'attestato di qualificazione energetica, il perito estimatore nulla dice in proposito.

Preso atto del silenzio dello stimatore, il Delegato provvederà ad acquisirla avvalendosi di un professionista Certificatore accreditato presso la Regione Lombardia con somma da porre a carico del fondo spese riferibile alla procedura o, eventualmente, in caso di difetto, a carico del creditore procedente.

§§§

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni.

A) 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 n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e 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), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nonché con tutti i patti e le condizioni contenuti e richiamati nell'atto di provenienza a parte debitrice, redatto a firma del Notaio Dott.ssa Maria Borlone di Milano il 15 luglio 2002 n° 48715 di Rep., trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 1 in data 18 luglio 2002 al n° 48647 di Reg. Gen. e al n° 30372 di Reg. Part..

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

mancanza di liquidità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di liquidità 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.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come e eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto, 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.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente), presso lo studio del

professionista delegato, una busta chiusa, contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “**EI n 451/2009 Trib. Milano Dott. Giuseppe Balza**”, per un importo pari al **10 per cento** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A., nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza), certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

G) 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 o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) 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 all'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 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 (con onere quindi per il delegato – o un suo incaricato – che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste).

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;

- 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 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 (con onere quindi per il delegato – o un suo incaricato – che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste).

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 norme dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta non potranno essere inferiori a **€ 4.000,00**.

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.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di gg. 120 dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso, unitamente alla copia dell'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione e della relazione di stima, redatta ai sensi dell'art. 173-bis delle disp. att. c.p.c. del Geom. Michele Bonanzinga, saranno inseriti, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- su **Corriere della Sera – Edizione Lombardia** e su **Leggo Milano**;
- sui siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

Si darà infine pubblicità tramite affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, e i recapiti del custode.

Per qualsiasi informazione sulle modalità di partecipazione all'asta, nonché per la visita all'immobile staggito, ci si può rivolgere al Professionista Delegato e Custode ai numeri **cellulari 339.6547706** oppure **348.4508047**, o tramite **mail** balza.dott.giuseppe@gmail.com.

Milano, lì 12 aprile 2018

Il Professionista Delegato

Dott. Giuseppe Balza