

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Maria Burza

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1060/2009

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa S. Terni del 7 febbraio 2011;
- vista l'ordinanza del G.E. dott.ssa S. Terni del 14 giugno 2011;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 14 gennaio 2015;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta con incanto del 22 gennaio 2015;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 18 settembre 2015;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta con incanto del 24 settembre 2015;
- vista l'ordinanza del Giudice Dott.ssa M.G. Mennuni del 7.10.2015, sui nuovi criteri direttivi delle operazioni di vendite di cui al D.L. 83/2015, convertito in L. n. 132/2015, notificato al debitore esecutato il 27.11.2015 e comunicato via pec ai creditori il 7.12.2015;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 27 maggio 2016;
- visto il provvedimento del G.E. dott.ssa M.G. Mennuni sulle nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita del 11 gennaio 2017;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 19 settembre 2017;
- visto il provvedimento del G.E. dott. M.G. Mennuni del 16.11.2018 sulle nuove modalità di pubblicità degli avvisi di vendita;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 24 maggio 2019;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 22 ottobre 2019;
- visto il provvedimento di integrazione di delega del G.E. Dr.ssa M. G. Mennuni del 25 ottobre 2019;
- visto la revoca dell'asta senza incanto fissata al 7 aprile 2020 per Covid-19;
- vista la revoca dell'asta senza incanto fissata al 10 novembre 2020 per Covid-19;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 21 dicembre 2021;
- visto il provvedimento di integrazione di delega del G.E. Dr.ssa M. G. Mennuni del 10 gennaio 2022;

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 **€. 31.779,85= (euro trentunomilasettecentosettantave/85)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 23.834,89= (euro ventitremilaottocentotrentaquattro/89)** 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 **le ore 13 del 23 gennaio 2023.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene 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 al 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.

4) 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).

5) L'offerente dovrà 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. 1060/2009 R.G.E.**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) In data **24 gennaio 2023 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 **€. 31.779,85=**, 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 **€. 31.779,85=**, il Delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione se non ritenga 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 di **€. 31.779,84=**, precisamente **€. 23.834,89=**, 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 **€. 1.000,00=** (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.

-se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente;

8) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare al delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto mediante 2 (due) distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esec. Imm.re n. RGE 1060/2009**".

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 dandone esplicita comunicazione al delegato.

9) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che si intende 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).

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) 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, 2° co. Disp. Att. Cod. Civ.

11) 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, sui quotidiani La Repubblica ed. Nazionale, Metro Milano, Corriere della Sera ed. nazionale e Leggo Milano, nonché sui siti www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Rozzano (MI), Frazione Valleambrosia, Via Gran Sasso n. 2 piena proprietà:

Laboratorio locale unico, open space, al piano seminterrato, di mq. 111, con 11 ampie finestre, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rozzano al foglio 1, mappale 87, sub. 21, cat. C/3, cl. 4, piano S1, R.C. € 229,31.

Coerenze in senso orario come da perizia: a nord via Gran Sasso; a est cortile comune; a sud cortile comune, vano scala comune, corridoio comune; ad ovest corridoio comune e cortile comune.

Classe energetica G Eph 93,96 kWh/m²a".

PROVENIENZA: Atto di compravendita Notaio S. Morsello del 27.05.2008 n. rep. 56974/24105 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Circoscrizione Milano II il 16.6.2008 nn. 75760/42196.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:

Si osserva che sulla scheda depositata in Catasto il 16.05.1967 al n. 3462 relativa al subalterno 21, attualmente ancora vigente, risulta rappresentato graficamente anche un piccolo locale al piano terra in corpo staccato, descritto in un precedente atto di compravendita del 1981, come gabinetto al piano terreno in corte, annesso al laboratorio oggetto della presente procedura.

Invero detto piccolo locale non è mai stato indicato in alcun passaggio nel ventennio e pertanto non è di proprietà dell'esecutato e non è quindi oggetto di asta.

L'edificio è stato realizzato mediante pratica n. 949/1963 Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili rilasciata dal Comune di Rozzano il 7.11.1963; autorizzazione di abitabilità (solo una parte del fabbricato) rilasciata il 26.05.1966.

Conformità urbanistico-edilizia: conforme.

Si richiama in ogni caso la relazione di stima redatta dall'ing. Luigi Salvo depositata nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano il 2.8.2010, che costituisce parte integrante del presente avviso, consultabile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui quotidiani La Repubblica ed. Nazionale, Metro Milano, Corriere della Sera ed. nazionale e su Leggo Milano, nonché sui siti www.entitribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it unitamente all'ordinanza di delega, integrazioni di delega, planimetria, perizia e rilievo fotografico.

AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGnatARIO

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell'art. 17, 3° co. L. 23.08.1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15.10.2015, 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.

AVVISO SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA

Si avvisa che in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

CUSTODE GIUDIZIARIO: SIVAG S.p.a. (tel. 0226952007 – email: immobiliare@sivag.com) provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, in 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: segreterialegale@studiolaterza.it e mg.laterza@studiolaterza.it.

Milano, 7 novembre 2022

L'Avvocato delegato