

AVVOCATO DONATELLA ALPEGIANI
Via A. Vivaldi n. 18 - 20082 - Noviglio - Cell. 331/5902307
Email: alpegianidonatella@hotmail.com
pec: donatella.alpegiani@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 3[^] Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa MENNUNI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1406/2016

Delegata per le operazioni di vendita Avv. Donatella Alpegiani

promossa da

OMISSIS

AVVISO DI VENDITA

esperimento di vendita del 26 LUGLIO 2018 alle ore 11:00

LOTTO UNICO

Settimo Milanese (MI) – Via Volta n. 25

Milano (MI) – Via Airaghi

prezzo base d'asta € 372.000,00

offerta minima €. 279.000,00

L' unità immobiliare è posta al confine tra la via A. Volta in Settimo Milanese e via G. Airaghi in Milano e precisamente:

-Capannone sito in SETTIMO MILANESE (MI) via Alessandro Volta n° 25 identificato al catasto Fabbricati del Comune di SETTIMO MILANESE al foglio 20, particella 163, subalterno 701 graffato con mapp. 175 sub 101, Via Alessandro Volta n° 25, piano T-1, Z.C U, categoria D/8, rendita € 3.578,00;

-Laboratorio identificato al catasto Fabbricati del Comune di MILANO al foglio 284, particella 44, subalterno, Via Gaetano Airaghi SC, piano T, Z.C 3, categoria C/3, classe 8, mq 81,00, rendita € 284,46.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima allegata agli atti della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Il Delegato Avv. Donatella Alpegiani, vista l'ordinanza di delega del G.E. e visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

AVVISA

1) Esperimento di vendita senza incanto

Il giorno **26 LUGLIO 2018 alle ore 11:00, in Rozzano, via Chiesa n. 2**, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO degli immobili pignorati - sopra descritti - con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c., previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, a cui farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. e di quanto sotto indicato.

Le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo **studio Eldas Srl in Milano, Via Rubens n. 19, tra le ore 9:30 e le ore 13:00** dei giorni lavorativi e in ogni caso entro **le ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste** Qualora tale giorno sia festivo, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.

Sulla busta non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso il predetto studio, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto con marca da bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 1406/2016 RGE**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dello stesso;
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia allegando certificato di stato civile aggiornato (o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio se coniugato., con annotazioni) emesso dal Comune di residenza/Comune del celebrato matrimonio. Per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

In caso di offerta presentata in nome e conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

In caso di offerta in nome e conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o 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.

Trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

2) Inefficacia delle offerte

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3) Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO

L'immobile viene messo in asta al prezzo base di € 372.000,00

Dato atto che non saranno considerate valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato e, pertanto saranno considerate valide offerte non inferiori a € 279.000,00.

4) Apertura delle buste

All'udienza come sopra fissata per la gara, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Si procederà come segue:

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 ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.; 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 maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengono 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).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00.

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.

5) Vendita a corpo e mancanza di garanzie per vizi

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, servitù attive e passive.

La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare 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 es. quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

6) Stato occupativo

A seguito di ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di MILANO il debitore risulta come dante causa in tre contratti registrati:

-due contratti di locazione registrati presso l'Ufficio di Rho dell'anno 2004 e 2006;

-un contratto di comodato immobiliare gratuito: Atto n. 5910 Serie 3 registrato il 14/11/2014 a tempo indeterminato per l'uso di una parte del capannone.

7) Spese condominiali.

L'aggiudicatario sarà obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento degli eventuali contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Tuttavia le spese di gestione condominiale non sussistono poiché non esiste condominio.

8) Conformità edilizia

Il perito riferisce quanto segue:

Non c'è conformità edilizia, la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

In effetti il soppalco che è stato creato nel capannone non risulta nelle planimetrie catastali e dovrà essere sanato con una Cila. Tale superficie non deve eccedere il 20% dell'area del capannone e deve essere utilizzato solo come scaffalatura quindi senza permanenza di persone.

In caso di residuo di SLP (Ut: 0,6 m2/m2) la porzione di soppalco eccedente va sanata con il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento dei rifiuti per un totale di € 52.56 al mq. Valore che dev'essere raddoppiato per considerare la sanzione. Qualora la SLP sia esaurita, la parte eccedente del soppalco dovrà essere demolita.

Il capannone è stato costruito sul confine dei due Comuni, pertanto una parte di soppalco ricade nel Comune di Milano e una parte nel Comune di Settimo Milanese.

Per sanare il soppalco dovranno essere presentate le pratiche ai due Comuni e dovrà essere verificata la destinazione d'uso del capannone che per una parte risulta accatastato come D8 mentre sulla parte di Milano (81 mq) risulta come C3. Non è possibile che lo stesso spazio abbia due destinazioni diverse.

I costi per la regolarizzazione sono approssimativi poiché nello stato di fatto, senza un'indagine approfondita presso i due Comuni non è possibile definire le sanzioni:

Due permessi in sanatoria sanzione: variabile dai € 516 ai € 5.160

diritti di segreteria e tasse catastali: € 204.00

Tecnico incaricato per partica edilizia e accatastamento (docfa) € 3.500

Costo opere edilizie per demolizione parte eccedente, carico e trasporto allediscariche autorizzate circa € 1.000,00.

@@@

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'architetto Rossana Terzaghi che, in caso di partecipazione alla vendita, si presuppone conosciuta dal partecipante.

@@@

9) Pagamento del saldo prezzo, delle imposte, delle tasse e delle spese

Il Delegato, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario sia l'importo del saldo prezzo dovuto, sia l'importo delle imposte e tasse dovute sull'acquisto.

Si dà atto che il trasferimento dei beni in oggetto è soggetto ad imposta di registro. Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata, sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e pese ai sensi dell'art. 55 Testo Unico delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/93 e dovrà versare al delegato l'eventuale residuo entro il medesimo termine di 120 giorno dall'aggiudicazione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura.

1o) Mutuo ipotecario contratto dall'aggiudicatario

L'aggiudicatario, nei termini di cui al precedente punto, potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista Delegato.

11) Cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti in quanto, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

12) Oneri a carico dell'aggiudicatario:

A norma del decreto n. 227 del 15/10/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

13) Ulteriori attività e informazioni

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, dal Delegato, telefonando al n. 331.5902307, o inviando una mail all'indirizzo alpegianidonatella@hotmail.com

14) Custodia e visite

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, di essere stato nominato Custode Giudiziario e oltre a fornire maggiori informazioni, provvederà, previo accordo con i debitori esecutati, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla vendita dell'immobile, visita subordinata alla collaborazione dei debitori.

Il sottoscritto avvocato avvisa, infine, che tutte le attività le quali, a norma degli articoli 567 e seguenti del 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.

Le richieste di visita dovranno essere inoltrate presso il portale delle vendite pubbliche al sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Milano, 14 Maggio 2018

Il Delegato

Avv. Donatella Alpegiani