



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
III SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR GIACOMO PURICELLI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE N. 264/2015
AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO DEL 31/01/2019
DELL'INTERA PIENA PROPRIETA' DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI
"IN BAREGGIO MI VIA FIRENZE n. 1"

- LOTTO 1 -

DESCRIZIONE: appartamento uso abitazione trilocale e cantina ai piani T (rialzato)- S1 – MQ 82;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub. 2, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4,5; superficie catastale totale m²83, escluse aree scoperte m²83, posto al piano T-S1; rendita € 336,99.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune su tre lati, vano scala e pianerottolo, altra proprietà.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario: cortile comune, altra proprietà, corridoio parti comuni, altra proprietà.

STATO OCCUPATIVO: libero per la procedura, ovvero occupato senza titolo opponibile alla procedura, è in corso di attuazione l'ordine di liberazione;

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE: Spese ordinarie gestione 2017 = € 252,71 / Spese ordinarie gestione 2018 = € 663,26.

- LOTTO 2 -

DESCRIZIONE: appartamento uso abitazione quadrilocale e cantina ai piani T (rialzato)- S1– MQ 93;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Foglio n.13; Mappale n. 377, Sub.3, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5; superficie catastale totale m²94, escluse aree scoperte m²94, posto al piano T-S1; rendita € 374,43.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:

vano scala ingresso, pianerottolo e vano scala e ascensore, cortile comune su due lati, cortile su via Firenze.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario:

cortile comune su due lati, altra proprietà, corridoio parti comuni, altra proprietà

STATO OCCUPATIVO: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza al 31/08/2022 al canone mensile di € 370,00; in deroga al contratto per effetto di accordi intercorsi tra la conduttrice e la proprietà, le spese condominiali sono state versate direttamente all'amm.re di condominio e il canone indicato in contratto è stato ridotto a € 370,00 per rinuncia all'utilizzo del box;

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE: Spese ordinarie gestione 2017 = € 342,47 / Spese ordinarie gestione 2018 = € 747,00.

INFORMAZIONI RELATIVE A ENTRAMBI I LOTTI

CONFORMITA': Lo stato dei luoghi rilevato non è conforme al progetto edilizio approvato, poiché si evince che lo stabile presenta un diverso orientamento e le planimetrie risultano simmetricamente capovolte rispetto al progetto depositato. Il perito ha interpellato l'ufficio tecnico del Comune, che però non ha preventivato i costi necessari per l'eventuale complessiva sanatoria dell'edificio.

Dalle indagini eseguite gli immobili non sono conformi al progetto edilizio approvato. Nello stato di fatto sono stati riscontrate alcune modifiche interne alle unità immobiliari.

In relazione al Lotto 1 quanto alla planimetria catastale si rileva che la parete tra soggiorno e ingresso è stata demolita.

In relazione al Lotto 2 quanto alla planimetria catastale si rileva che sono state apportate delle modifiche interne con demolizione di tavolati nella zona dell'ingresso e spostamento di divisorio in un locale.

Nella perizia che si ritiene letta e conosciuta dall'offerente sono indicati i costi stimati per le regolarizzazioni edilizie, costi che sono stati dedotti dal prezzo di vendita.

PROVENIENZA DEI BENI: atto di donazione del 28-06-2005, a firma del Dott. Nicola Caputo (sede Lainate) rep. n.134638, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 22-07-2005 ai nn.15683/8808 e in parte in forza dell'atto di conferimento in Società del 31-05-2011, rep. 71910, a firma del notaio Ferdinando Cutino (Besozzo), trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia ai nn. 11837/7254. V'è atto di rinuncia ad opposizione, del 24-04-2008, rep. 47874/14578, notaio Sergio Bucchini, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Pavia in data 09-05-2008, ai nn. 10842/6594, con la quale le aventi diritto dichiaravano di rinunciare al proprio diritto di fare opposizione alle donazioni.

MENZIONI URBANISTICHE:

- Nulla osta per l'esecuzione lavori edili, pratica edilizia n. 52/70 rilasciata dal Comune di Bareggio il 17-08-1970 per la costruzione di casa civile abitazione in via Madonna Pellegrina /ang Via Firenze.

- Autorizzazione di abitabilità del 31-12-1972, pratica edilizia n.52/1970, rilasciata dal Comune di Bareggio per la costruzione di casa civile abitazione in via Firenze.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e di cui sarà ordinata la cancellazione a cura e spese della procedura.

Il delegato alla vendita Avv. Luca Salati, con studio in Milano, Viale Premuda 23,

- visto l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e la perizia depositati in atti;

- visti gli artt.591bis e 570 cpc;

AVVISA

che la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati e sopra descritti avrà luogo il **31 GENNAIO 2019 alle ore 09:00** presso lo studio del professionista delegato, Avv. Luca Salati, sito in Milano, Viale Premuda 23 con le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in due lotti come da provvedimento del Giudice dell'esecuzione;
- 2) prezzi di vendita:
 - **Lotto 1:** prezzo base € 90.000,00# - offerta minima € 67.500,00#
 - **Lotto 2:** prezzo base € 88.000,00# - offerta minima € 66.000,00#
- 3) Le offerte di acquisto separatamente per ciascun lotto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il sopraindicato studio del delegato alla vendita, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello sopra fissato per la gara; 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 secondo le modalità di cui all'art. 571 c.p.c.;
- 4) all'interno della busta chiusa per ciascun lotto dovranno essere inseriti:
 - dichiarazione di offerta in bollo sottoscritta dall'offerente personalmente e contenente i dati ed i documenti di cui al punto che segue;
 - assegno circolare non trasferibile intestato a "**AVV. LUCA SALATI PROC. ESEC. IMM. RGE 264/2015**", a titolo di cauzione, di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto per ciascun lotto;
- 5) la dichiarazione di offerta – specifica per ciascun lotto - dovrà contenere:
 - a) se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio (nel Comune di Milano o l'elezione di un domicilio in questa città, in difetto le notificazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Milano), stato civile, regime patrimoniale e copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e l'eventuale intenzione di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. Se l'offerente è coniugato ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
 - b) se l'offerente è minorenni: l'offerta di cui al punto "a" dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare (in questo caso produrre copia autentica del provvedimento);
 - c) se l'offerente è persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, copia di un documento di identità del legale rappresentante in corso di validità, visura camerale;
 - d) se l'offerente è extracomunitario: copia del permesso di soggiorno o di un equipollente documento;
 - e) i dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare alla vendita;
 - f) l'indicazione del prezzo proposto, che non potrà essere inferiore a quello sopraindicato a pena d'inefficacia dell'offerta medesima, del tempo e modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - g) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;
 - h) l'indicazione del numero di matricola dell'assegno e del rispettivo importo versato a titolo di cauzione;
 - i) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima;
- 7) ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 ultimo comma c.p.c.;
- 8) l'offerta è inefficace se:
 - perviene oltre il termine stabilito sopra indicato;
 - è inferiore al prezzo come sopra indicato;
 - l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita e nel presente avviso o se la presta, ma in misura inferiore a quella sopra indicata;
- 9) la vendita avverrà 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., che si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 c.p.c.;
- 10) Entro e non oltre il termine di giorni 120 dal giorno dell'asta sopra indicata, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento di quanto segue:
 - il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);
 - la quota a suo carico del compenso professionale e spese vive relativi alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (che si indica forfettariamente in circa € 750,00 lordi per vendite sino a € 100.000,00 - € 1.200,00 lordi per vendite da 100.001,00 a € 500.000,00 ed € 1.500,00 lordi per vendite oltre € 500.001,00) nella misura che sarà liquidata dal Giudice);
 - le spese di trasferimento dell'immobile aggiudicato per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro) pari al 2% (prima casa, ricorrendone i presupposti) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o del cd "prezzo valore" (rendita catastale rivalutata) e quelle di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali) pari a € 100,00, sulla scorta delle dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario dovrà far avere al delegato in duplice copia al più tardi in occasione del saldo prezzo, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si precisa al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento una volta pubblicato; si avvisa che in mancanza di consegna delle apposite dichiarazioni fiscali le spese di trasferimento saranno calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione quanto alla imposta di registro oltre euro 100,00 per le imposte ipotecaria e catastale.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la

parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario (con indicazione **dell'iban e della causale**), avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

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.

- 11) L'aggiudicatario/assegnatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al professionista delegato entro il suddetto termine per il versamento del prezzo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). Il deposito della domanda di partecipazione alla vendita equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto; 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/assegnatario 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).

I costi per le sanatorie indicate dal perito sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario: si consideri al riguardo che il prezzo base è già stato abbattuto del 5% e che l'offerta minima è pari al prezzo base diminuito del 25%.

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 normativa vigente non prevede a favore dell'aggiudicatario/assegnatario le garanzie in materia di sicurezza degli impianti di cui al Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario/assegnatario che dovrà versarlo sul conto della procedura oltre a quanto dovuto a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione/assegnazione nonché a titolo di compenso professionale per la fase di trasferimento come per legge.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di proprietà dei luoghi ed enti comuni ai sensi del del Codice Civile e dell'eventuale regolamento condominiale allorché l'immobile oggetto di trasferimento si trovi in un condominio. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, fatta salva l'espressa previsione di maggior oneri contenuta nel regolamento condominiale che se non acquisito dal perito dovrà essere richiesto direttamente all'amministratore di condominio, si applica l'art. 63 IV comma, disp. att. c.c. ai sensi del quale: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

AVVISO

Si avvisa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 cpc e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ove maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite a chiunque vi abbia interesse.

PRENOTAZIONE VISITA IMMOBILI & CONTATTI

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per informazioni chiamare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725 o scrivere all'indirizzo di posta elettronica astalex@outlook.it.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.tribunale.milano.it.

Il presente avviso di vendita, la ordinanza di delega, la perizia, le foto e la planimetria saranno pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet e nei termini indicati nell'ordinanza di vendita.

Milano, 10 novembre 2018

Il delegato alla vendita
Avv. Luca Salati