

TRIBUNALE DI MILANO
RGE 76/2019 Dr.ssa Ilaria Vaghi

PROMOSSA DA

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

CONTRO

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA – PRIMO ESPERIMENTO

per il giorno

01.04.2020 ore 10.00

L'aw. Mara Calembò, con Studio in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc (e-mail segreteria.basiglio@fclegali.it, tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, come da provvedimento in data 22 ottobre 2019 del Giudice dell'Esecuzione

AVVISA

della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti

LOTTO 1

Prezzo base € 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

Offerta minima € 127.500,00 (euro centoventisettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00 (euro tremila/00)

Descrizione dell'immobile

In Comune di Vittuone (MI), via XXV Aprile n. 15, appartamento sito al piano primo, composto da 4 locali più servizi, costituito da ingresso, soggiorno, locale stireria, cucina abitabile con balcone, bagno, due camere con balcone, censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 4, mapp. 240, sub. 3, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, mq. 150 circa, rendita catastale euro 522,91.

Confini dell'appartamento: a nord vano scala, proprietà di terzi al mapp. 237, proprietà di terzi ai mapp. 243 e 245, via Marconi, area al mapp. 1002

Provenienza: atto di compravendita a rogito notaio Mario Grossi di Corbetta, in data 17 settembre 1999, rep. 99847/racc. 13722, trascritto a Pavia, in data 22 settembre 1999 ai numeri 12151/8457.

Menzioni urbanistiche: il fabbricato di cui fa parte il bene staggito è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, secondo quanto risulta dall'atto di provenienza.

Il Comune, tuttavia, come menzionato nell'elaborato peritale, non è stato in grado di reperire la pratica originaria alla costruzione.

Sono, inoltre, state presentate le seguenti pratiche:

- concessione in sanatoria rilasciata P.E. 159/47 – prot. 4.483/86, per lavori di "...ampliamento e variazioni esterne di civile abitazione".

- D.I.A. prot. 3632 del 15 marzo 1999, per "ampliamento bagno esistente, demolizione parete e cucina e parete soggiorno, creazione nuova porta di accesso al locale stireria".

Conformità edilizia e catastale. Il perito estimatore ha rilevato quanto alla regolarità edilizia, che l'unità immobiliare, come rappresentata nelle tavole grafiche di progetto dell'anno 1999, risulta complessivamente conforme, ad eccezione di qualche lieve discrepanza, in particolare presenza del vano in muratura (contenente vaso e bidet), ubicato all'interno del bagno; presenza di serramento finestra nel locale soggiorno, sulla parete a confine con il mapp. 237; mancanza della spalletta in muratura nel locale stireria; mancanza del serramento porta nel locale stireria; mancanza del muretto nel locale soggiorno; mancanza delle due piccole spallette in muratura nel disimpegno notte. Per quanto sopra esposto occorrerà, presentare una pratica di Sanatoria, onde regolarizzare le modifiche apportate in difformità al progetto presentato nell'anno 1999 (D.I.A. prot. 3632 del 15 marzo 1999).

Quanto al serramento-finestra del locale soggiorno, si segnala che occorrerà verificare presso il Comune di Vittuone, la possibilità di poterlo mantenere.

Il costo indicativo della sanatoria è di euro 1.500,00, importo che è stato detratto dal prezzo di stima del bene.

Quanto alla conformità catastale, il perito ha rilevato alcune irregolarità: l'appartamento risulta modificato a seguito di presentazione di progetto per modifiche interne nell'anno 1999, ma non risulta presentata la relativa variazione catastale.

Occorrerà presentare una pratica di Sanatoria/opere di ripristino, onde regolarizzare quanto segnalato in merito alla regolarità edilizia e, successivamente, occorrerà incaricare un Tecnico abilitato al fine di provvedere alla presentazione della pratica catastale di aggiornamento Docfa, per un importo indicativo di euro 600,00, già detratto dal prezzo di stima del bene.

Stato occupativo: L'immobile è occupato dal debitore esecutato, pertanto, ai fini della vendita, è da considerarsi giuridicamente libero.

LOTTO 2

Prezzo base € 23.900,00 (euro ventitremilanovecento/00)

Offerta minima € 17.925,00 (euro diciassettemilanovecentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 500,00 (euro cinquecento/00)

Descrizione dell'immobile

In Vittuone (MI), via G. Marconi n. 1, deposito con area cortilizia e ripostiglio, censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 4, mapp. 240, subalterno 701, graffato con il mapp. 1002, piano T, categoria C/2, classe 3, rendita catastale euro 116,82

Confini da nord in senso orario:

- del deposito: scala comune al sub. 1, proprietà di terzi al sub. 702, via Marconi, cortile al mapp. 1002; del ripostiglio: proprietà di terzi al mapp.237, proprietà di terzi al mapp. 240, scala comune al sub. 1; del cortile: proprietà di terzi al mapp. 237, mapp. 1005, deposito al sub. 701, via Marconi.

Provenienza: atto di compravendita a rogito notaio Mario Grossi di Corbetta, in data 17 settembre 1999, rep. 99847/racc. 13722, trascritto a Pavia, in data 22 settembre 1999 ai numeri 12151/8457.

Menzioni urbanistiche: il fabbricato di cui fa parte il bene staggito è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967, secondo quanto risulta dall'atto di provenienza. Il Comune, tuttavia, come menzionato nell'elaborato peritale, non è stato in grado di reperire la pratica originaria alla costruzione.

Risultano, inoltre, presentate le seguenti pratiche:

- D.I.A. n. 3011 del 2 marzo 1999, per "erezione di parete divisoria.... Dino all'altezza di mt. 2,50.... E per la restante parte con pannelli in rete metallica".
- D.I.A. n. 3266 del 28 febbraio 2001, per "modifica finestre del prospetto verso cortile di proprietà esclusiva, con sostituzione dei serramenti in ferro con altri in alluminio".

Conformità edilizia: con riferimento ai titoli abilitativi menzionati (D.I.A. n. 3011 del 2 marzo 1999 e D.I.A. n. 3266 del 28 febbraio 2001), lo stato dei luoghi risulta conforme come rappresentato nelle tavole grafiche di progetto, ad eccezione del diverso posizionamento del vano porta del wc ubicato all'interno del deposito. Per la regolarizzazione è necessaria una pratica di Sanatoria il cui costo indicativo è di euro 600,00, già detratto dal prezzo di stima del bene.

Conformità catastale: lo stato dei luoghi (deposito con ripostiglio e cortile), risulta come rappresentata nella planimetria catastale dell'anno 1999 presente in banca dati, ad eccezione del diverso posizionamento del vano porta del wc ubicato all'interno del deposito.

Stato occupativo: L'immobile è occupato dal debitore esecutato, pertanto, ai fini della vendita, è da considerarsi giuridicamente libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte, in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo Studio del delegato **dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, fino alle ore 13.00 del giorno precedente alla vendita**

L'OFFERTA È IRREVOCABILE. per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l'ipotesi in cui la vendita venga sospesa;

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte prive di sottoscrizione; le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra; le offerte inferiori di oltre ¼ al prezzo base d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione;

L'offerta dovrà contenere:

Per le persone fisiche: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con indicazione del regime patrimoniale e fotocopia di valido documento di identità (e, per i cittadini extracomunitari, valido permesso di soggiorno). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e devono essere prodotti i relativi documenti di identità (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 cc). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Per le persone giuridiche società: certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, cui deve essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente.

Per le persone giuridiche non aventi 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.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere: i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad 1/4 del prezzo minimo indicato come base d'asta, a pena esclusione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, mediante inserzione nella busta, un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale Milano – RGE 76/2019 Esec. Imm.re", il cui importo dovrà essere non inferiore al **10% del prezzo proposto** a titolo di cauzione. La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso l'offerente non diventi aggiudicatario.

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 cpc, entro 3 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).

2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:

Nel giorno indicato nell'intestazione del presente avviso presso lo Studio del Delegato in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc, è fissata la **vendita e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé**, per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 cpc) che saranno pervenute e per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c.

Deliberazioni sull'offerta (art. 572 cpc) ed eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 cpc)

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari al prezzo base d'asta**, il Delegato aggiudica il bene all'offerente,

- Se viene presentata un'offerta **inferiore fino ad ¼ del prezzo base**, il Delegato aggiudica l'immobile, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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 **aumento minimo dell'importo indicato nel lotto di riferimento** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il GE non dà luogo alla vendita).

3) PAGAMENTI:

Entro e non oltre il termine di **giorni 120**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva, ovvero due bonifici sul conto corrente intestato alla procedura, le seguenti somme:

-il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., nel qual caso andrà disposto un ulteriore bonifico o assegno circolare, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Professionista Delegato);

-la quota a suo carico del **compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00 (da intendersi comprensivi degli accessori di legge);

-le spese per l'esecuzione delle formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Avvertenza per il Creditore Fondiario: 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, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

4) AVVERTENZE GENERALI

- 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 prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato, ai fini di cui all'art. 585 co. 3 c.p.c.
- L'aggiudicatario o l'assegnatario hanno facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore (si tratta di una mera facoltà, prevista dall'art 508 c.p.c.)
- 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, apparenti e non apparenti.

- Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "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".
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- 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.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (**sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;
- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo segreteria.basiglio@fclegali.it o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente al num. 0290751665/3911447188 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: Custode Giudiziario: **aw. Mara Calembò** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Basiglio, 27 gennaio 2020

Aw. Mara Calembò

