

Studio Legale
Avv. STEFANO RENNA
Viale Puglie 22 – 20139 Milano
tel. 025520247 – cell. 3386859111
E-MAIL: stefano1.renna@gmail.com
PEC: stefano.renna@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Simona Caterbi

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 878/2020**

Procedura delegata per le operazioni di vendita – all'Avv. STEFANO RENNA
con studio in Milano, Viale Puglie n. 22,

Attenzione: la partecipazione all'asta sarà consentita esclusivamente a coloro che risulteranno in linea con le norme vigenti per l'emergenza sanitaria Covid19.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

L'Avvocato delegato STEFANO RENNA, vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi del giorno 22.06.21,

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 1 (villa trifamiliare)

Il lotto riguarda una palazzina in fase di costruzione, nella quale si trovano il Corpo A, il Corpo B e il Corpo C. Ha accesso da via Privata delle Betulle, Vaprio d'Adda, ed è costituita da due piani fuori terra, oltre al piano interrato adibito a box e cantine. Allo stato dei luoghi l'edificio si presenta al rustico, con completate le opere strutturali eseguite in cemento armato per le elevazioni e solaio misti per gli orizzontamenti. Risultano inoltre eseguite le murature perimetrali in poroton e parzialmente realizzate le partizioni interne in forati. Consultare la perizia per le caratteristiche descrittive interne.

CORPO A

L'unità immobiliare sita nel Comune di Vaprio d'Adda, via delle Betulle, si trova all'interno di un edificio trifamiliare, in fase di costruzione, ed è così composta: al piano interrato: box e nr. 2 locali cantina; al piano terra: ingresso, soggiorno con cucina, camera matrimoniale, nr. 2 camere singole, disimpegno, bagno, portico e giardino. L'accesso al box avviene da rampa e corsello di manovra comune.

Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda: foglio 3 – particella 1298 – subalterno 4 – cat F (in corso di costruzione) – indirizzo:

Comune di Vaprio d'Adda, via Privata delle Betulle – piano T-S1- dati derivanti da: costituzione del 16.10.2019 protocollo MI0343468 in atti del 17.10.2019 – costituzione (n. 3221.1/2019)

Coerenze: dell'appartamento: nord area condominiale; est giardino di proprietà; sud giardino di proprietà; ovest: altra a.i.u.;

piano interrato: nord corsello condominiale; est terrapieno; sud terrapieno; ovest altra a.i.u.

CORPO B

L'unità immobiliare sita nel Comune di Vaprio d'Adda, via delle Betulle, si trova all'interno di edificio trifamiliare, in fase di costruzione, ed è così composto: al piano interrato: box e locale cantina – al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno, portico, balcone e giardino – al piano primo: camera matrimoniale, n.2 camere singole, disimpegno, bagno e balcone. L'accesso al box avviene da rampa e corsello di manovra comune.

Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda: foglio 3, particella 1298, subalterno 3, cat. F (in corso di costruzione), indirizzo: Comune di Vaprio d'Adda, via Privata delle Betulle – piano T-S1-1; dati derivanti da: costituzione del 16.10.2019 protocollo MI0343468 in atti del 17.10.2019 - Costituzione (n.3221.1./2019)

Coerenze: dell'appartamento: nord area condominiale, est altra a.i.u., sud giardino di proprietà ed ovest altra a.i.u.;

piano interrato: nord corsello condominiale, est altra a.i.u., sud terrapieno e ad ovest altra a.i.u.

CORPO C

L'unità immobiliare sita nel Comune di Vaprio d'Adda, via delle Betulle, si trova all'interno di edificio trifamiliare, in fase di costruzione, secondo DIA 115/2016 che prevede la seguente suddivisione interna: al piano interrato: box e n.3 locali cantina; al piano terra: soggiorno con cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno, portico e giardino di pertinenza. L'accesso al box avviene da rampa e corsello di manovra comune.

Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda: foglio 3, particella 1298, subalterno 2, cat F (in corso di costruzione), indirizzo: Comune di Vaprio d'Adda, via Privata delle Betulle – piano T-S1; dati derivanti da:

costituzione del 16.10.2019, protocollo MI0343468 in atti del 17.10.2019 – Costituzione (n.3221.1./2019)

Coerenze: dell'appartamento: nord area condominiale, est altra a.i.u., sud giardino di proprietà ed ovest giardino di proprietà;
piano interrato: nord corsello condominiale, est altra a.i.u., sud terrapieno ed ovest terrapieno.

E' obbligatorio consultare la perizia e l'integrazione della perizia (redatta dall'arch. Cristina Raimondi e reperibile sul PVP), **anche per le difformità edilizie, ma si segnalano sin d'ora alcune avvertenze.**

Per quanto riguarda l'**urbanizzazione primaria**, in forza di Convenzione, l'aggiudicatario dovrà completare quanto indicato nel verbale di collaudo, firmato e sottoscritto dalla municipalità in data 08.02.2018, e precisamente: tappetino d'usura, segnaletica stradale e verde.

L'aggiudicatario del lotto 1 – fg 3 mapp.1298, dovrà provvedere alla determinazione della linea di confine, alla realizzazione di idonea recinzione e riportare il terreno allo stato pianeggiante come in origine.

Gli immobili sono tutti liberi.

Trattandosi di immobili in corso di edificazione, essi non sono censiti nel catasto energetico.

La vendita senza incanto avverrà il giorno

2 Dicembre 2021 alle ore 10:00

presso la sala aste SIVAG S.p.A., con sede in Redecesio di Segrate, via Milano n.10 ovvero altro luogo idoneo, come verrà precisato dall'avv. Stefano Renna alla presentazione delle buste presso il suo studio in Milano, viale Puglie n.22

PREZZO BASE: EURO 265.000,00

OFFERTA MINIMA: EURO 198.750,00

Si precisa che, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se vi sono più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rialzi in aumento di Euro 4.000,00.

§§§

LOTTO 2 (Terreno edificabile)

Terreno edificabile facente parte del Piano Attuativo "P.L. AR4 – via Borlontroni/Betulle" approvato con delibera comunale del 30.07.2009 n.4690, sito nel Comune di Vaprio d'Adda, via delle Betulle.

Identificazione al catasto Terreni del Comune di Vaprio d'Adda: foglio 3, particella 1211 – qualità seminativo – classe 2 – superficie are 03 ca 91 – reddito dominicale euro 2,02 – reddito agrario euro 2,02 – indirizzo: Comune di Vaprio d'Adda, via Privata delle Betulle; dati derivanti da: frazionamento dello 08.08.2012 prot. MI0630874 in atti dallo 08.08.2012, presentato il 07.08.2012 (n.630874.1/2012)

Coerenze: del terreno: nord foglio 3 mapp. 1263, est foglio 3 mapp.331, sud foglio 3 mapp.1210 ed ovest foglio 3 mapp. 1138.

Allo stato dei luoghi il terreno si presenta in parte occupato da terre di scavo e come area di cantiere dell'impresa per esecuzione delle opere relative al lotto 1. La giacenza prolungata delle terre richiederà la campionatura prima dello smaltimento.

E' obbligatorio consultare la perizia redatta dall'arch. Cristina Raimondi (reperibile sul PVP), comunque si segnala sin d'ora quanto segue.

In forza di Convenzione urbanistica 30.07.2009 n.4690, allegata al Piano Attuativo "P.L. AR4 – via Borlontroni/Betulle", approvato con delibera del Consiglio Comunale n.40 del 21.11.2008 e relativo verbale di collaudo, firmato e sottoscritto in data 08.02.2018, si segnala che la municipalità richiede il completamento di opere di urbanizzazione rimaste sospese e, precisamente, l'aggiudicatario dovrà provvedere a completare: tappetino d'usura, segnaletica stradale e verde.

Inoltre si segnala come criticità, l'esigua dimensione del lotto per il vincolo derivante dall'attuazione del Piano Attuativo valido, in cui il bene ricade, possibile con l'accordo dell'aggiudicatario del lotto 1263 adiacente.

Stato occupativo: libero

La vendita senza incanto avverrà il giorno

2 dicembre 2021 alle ore 11:00

presso la sala aste SIVAG S.p.A., con sede in Redecesio di Segrate, via Milano n.10 ovvero altro luogo idoneo, come verrà precisato dall'avv. Stefano Renna alla presentazione delle buste presso il suo studio in Milano, viale Puglie n.22

PREZZO BASE: EURO 50.000,00

OFFERTA MINIMA: EURO 37.500,00

Si precisa che, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., se vi sono più offerte, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta con rialzi in aumento di Euro 1.000,00.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO COMUNI A TUTTI I LOTTI

1) La dichiarazione di offerta (una per ogni lotto) (ad esclusione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alle vendite) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da euro 16,00, posta in busta chiusa, con indicazione del giorno dell'asta, del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterbi e del delegato, **del numero di lotto a cui si intende partecipare** e presentata presso lo studio dell'Avv. Stefano Renna in **Milano Viale Puglie n. 22, solo il giorno 1 dicembre 2021 dalle ore 9:30 alle ore 13:00, orario di chiusura tassativo;**

2) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà inoltre contenere le generalità complete dell'offerente, se persona fisica, e copia della carta di identità e codice fiscale: cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, professione e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale, se coniugata.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente nel giorno fissato per l'asta. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione 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 c.c.. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare alla domanda;

-se ente con o senza personalità giuridica: denominazione, sede, codice fiscale, documentazione dalla quale risulti la persona fisica cui spetta la rappresentanza con le relative generalità e copia della carta di identità;

-se società: denominazione, sede, codice fiscale e numero di iscrizione al registro imprese; alla domanda e comunque all'udienza di esame delle offerte dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. In corso di validità della società, dalla quale risulti l'organo amministrativo della stessa, nonché i poteri di rappresentanza legale; copia della carta di identità del legale rappresentante.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

In ogni caso dovranno essere indicati: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a oltre un quarto rispetto al prezzo minimo sopra indicato, a pena di esclusione, **e cioè, per il lotto n.1, non meno di euro 198.750,00; per il lotto n.2, non meno di euro 37.500,00;** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Gli offerenti dovranno prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto per il lotto a cui intendono partecipare, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, depositando contestualmente l'offerta ed il relativo importo **con assegno circolare** non trasferibile intestato alla procedura e cioè: **Proc. Esecutiva n. 878/2020 RGE.**

L'offerta si intende irrevocabile fino all'udienza di vendita e comunque per almeno 120 gg.; se fosse l'unica, l'aggiudicazione avverrà a favore dell'unico offerente, anche se non presente all'asta.

4) Il pagamento del prezzo di acquisto - da parte dell'aggiudicatario - dedotta la cauzione, dovrà avvenire entro 120 giorni dall'aggiudicazione; altrettanto dicasi per le spese relative alla quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà a sensi dell'art. 2 D.M. 15/10/15 n. 227 e alle spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale che verranno indicate all'aggiudicatario sulla base della tipologia di acquisto, da pagarsi, con il saldo del prezzo a mezzo bonifico bancario con i

dati che verranno successivamente forniti dal delegato entro 10 gg. 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.

5) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg., devono compiersi 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.

6) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L.28.2.1985 n.47 e Decreto Legge 30.9.2003 n.269.

7) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive. 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.

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).

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

9) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: 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 e 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. 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..

10) 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.

11) Oltre alle forme di pubblicità prescritte per legge, un estratto della presente ordinanza verrà pubblicata sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; su **Corriere della Sera**, edizione **Lombardia**, e su **Leggo Milano**; sui siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

12) Per tutte le indicazioni relative alla regolarità urbanistica degli immobili, alle convenzioni esistenti, piani attuativi e quant'altro, si richiamano la documentazione e gli accertamenti operati dall'esperto nella perizia e integrazione di perizia redatta dall'Arch. Cristina Raimondi, che è obbligatorio consultare.

13) Nella procedura in oggetto il **custode** nominato, al quale ci si deve rivolgere per vedere l'immobile, è **l'Avv. Stefano Renna** tel. 3386859111.

14) Il **delegato** alla vendita è **l'Avv. Stefano Renna** tel. 3386859111.

Milano, 4 ottobre 2021

Delegato alla vendita

