Avv. Mara Calembo
Palazzo dei Cigni snc
20080 Basiglio Mi
Tel. 0290751665 Fax 0290785079

TRIBUNALE DI MILANO

RGE 1291/2020 Dott. Rita Bottiglieri

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 17 gennaio 2022 ore 16.00

L'avv. Mara Calembo, 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 21/09/2021 del Giudice dell'Esecuzione

AVVISA

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

LOTTO UNICO

Prezzo base € 59.100,00 (euro cinquantanovemilacento/00)

Offerta minima € 44.325,00 (euro quarantaquattromilatrecentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 1.300,00 (euro milletrecento/00)

Descrizione dell'immobile

In Comune di Pero (Mi), via Ho Chi Minh n. 14, appartamento al piano primo (secondo fuori terra), composto da due locali e servizi, con annessi sottotetto (al piano secondo), vano cantina e box al piano sotterraneo.

Il tutto censito al catasto dei fabbricati del predetto Comune come segue:

- appartamento con annessi solaio e cantina al foglio 1 particella 296 sub. 8, categoria A3, classe 1, vani 4, piano 1-2-S1, mq. 63 (escluse aree scoperte) rendita euro 247,90, indirizzo catastale: Pero, via Ho Chi Minh.
- box al foglio 1 particella 296 sub. 11, categoria C6, classe 3, piano S1, 14 mq., rendita euro 43,38, indirizzo catastale: Pero, via Ho Chi Minh.

Coerenze:

- appartamento: cortile comune, altra proprietà e scala comune, altra proprietà e scala e cortile comuni, altra proprietà su due lati e cortile comune.
- cantina: altra proprietà, passaggio comune, altra proprietà, corridoio comune.
- sottotetto: altra proprietà e scala comune su due lati, altra proprietà, cortile comune e altra proprietà.
- box: altra proprietà e cortile comune, cortile comune e altra proprietà, altra proprietà e scala comune, altra proprietà e scala comune.

Menzioni urbanistiche: Il Perito ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 39/83 del 18.05.83 per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione con autorimesse di due piani fuori terra e uno seminterrato;
- Pratica Edilizia n. 16/85 prot. n. 434 del 10.01.85 per realizzazione di recinzione come da concessione n. 39/83. Rilasciato nulla osta in data 25/01/1985;
- Pratica n. 101/85 prot. N. 11732 del 24.09.85 rilasciata per lavori di modifiche interne di lieve entità. Varianti in corso d'opera a concessione n. 39/83. Rilasciato nulla osta in data 07/11/1985;
- Pratica n. 69/88 prot. N. 10975 del 27.06.88 per lavori di posa scala a chiocciola per l'accesso diretto al sottotetto. Varianti in corso d'opera a concessione n. 39/83. Rilasciato nulla osta in data 20/07/1988.

Il Perito non ha reperito nulla in merito al rilascio dell'abitabilità.

Conformità edilizia: il Perito Estimatore, visionate le pratiche summenzionate, ha rilevato difformità sullo stato dei luoghi, limitatamente all'appartamento. Infatti il manufatto architettonico oggetto di licenza edilizia presentava il piano sottotetto collegato all'appartamento, ma non destinato alla permanenza di persone.

Allo stato attuale il piano sottotetto è una parte integrante dell'alloggio, essendo utilizzato come una camera, quindi con permanenza di persone, inoltre è dotato di impianti di riscaldamento e condizionamento.

Tale destinazione d'uso implica un aumento della s.l.p., non consentito dalle normative vigenti.

Pertanto si dovrà riportare il manufatto alle condizioni originarie, rimuovendo i corpi scaldanti e raffreddanti, rasando le pareti e ritinteggiando. Si escludono da tale stima i costi relativi alle verifiche sugli impianti e i successivi adeguamenti.

Costi indicativi da sostenere: 1.000 euro circa

Conformità catastale: il Perito Estimatore ha rilevato che l'appartamento non risulta conforme in quanto il soggiorno ed il solaio non risultano collegati da scala a chiocciola (come da autorizzazione edilizia n. 69/88). Inoltre appare ancora al piano primo la delimitazione di un piccolo locale le cui tramezze non sono mai state costruite ad eccezione di quella di fondo verso l'angolo cottura (come da progetto in variante n. 101/85).

Al piano sottotetto non sono indicate le velux esistenti come da progetto in variante n. 101/85.

Risulta altresì mancante il corretto accatastamento autonomo dei vani sottotetto e cantina, come da nuova normativa introdotta dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 2E/2016 prevede una specifica procedura di accatastamento. Detta normativa prevede che ad ogni unità immobiliare debba essere attribuito un identificativo catastale, il subalterno, e deve essere censita all'interno della categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). In questo modo non si tratterà più di un vano accessorio ma di un vano principale, soggetto, quindi, alla attribuzione della relativa rendita catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Non corrispondenza delle piante catastali (piano primo e sottotetto).

- Non corrispondenza nel calcolo complessivo delle superfici catastali.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento delle piante catastali con la presentazione di nuovi DOCFA secondo la normativa vigente ed il ricalcolo della consistenza esposta in visura. Le spese per la regolarizzazione sono state preventivate in euro 950,00 circa.

Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

I costi preventivati dal perito Estimatore per la regolarizzazione delle difformità, sono stati detratti dal prezzo di stima.

Stato occupativo: L'IMMOBILE È OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO, IN FORZA DI DIRITTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMIGLIARE OPPONIBILE ALLA PROCEDURA (si precisa che il prezzo di stima è stato calcolato su una prospettiva occupativa di 15 anni, in considerazione dell'età dei figli, come precisato a pag. 2 della "risposta alle osservazioni della perizia di stima")

Si precisa che la procedura non provvederà alla cancellazione del PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMIGLIARE DEL 14/10/2014 REP. N.19839, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 31/10/2014 AI NN. 96919/66444

****

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 minorenne, 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 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 1291/2020 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, pervista 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.

5) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE (se abitato dal debitore)

Se l'immobile non è ancora stato liberato, a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode a spese della procedura. L'aggiudicatario, pertanto, è tenuto a dichiarare la propria volontà entro la data del versamento del saldo prezzo.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il custode provvederà all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586 c.p.c., secondo comma.

****

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: avv. Mara Calembo - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/)

Basiglio, 19.10.2021

Avv. Mara Calembo