AVVOCATO DONATELLA ALPEGIANI
Cell. 331/5902307
Email: alpegianidonatella@hotmail.com
pec: *donatella.alpegiani@milano.pecavvocati.it*

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione 3^ Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Gabriella Mennuni

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1221/2019

Delegata per le operazioni di vendita Avv. Donatella Alpegiani

promossa da

OMISSIS

SECONDO AVVISO DI VENDITA

Esperimento di vendita del 11 Marzo 2022 alle ore 10:00

***

LOTTO UNICO

TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA DEI MILLE N. 11

prezzo base d'asta € 67.200,00 (sesantasetteduecentomila/00)

offerta minima €. 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00)

***

Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Trezzo sull'Adda (MI), Via Dei Mille n. 11/E composta da appartamento posto al piano terzo costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e due balconi, con un vano cantina sito al piano seminterrato, oltre ad autorimessa al piano seminterrato identificata al catasto urbano come segue:

foglio 15, particella 329, subalterno 8, Via Dei Mille n. 11, piano 3-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, metri quadrati totali 73, rendita catastale € 296,96 (appartamento)

foglio 15, particella 332, subalterno 28, Via Dei Mille n. 11, piano S1, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 11, rendita catastale € 53,40 (box)

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 **11 Marzo 2022 alle ore 10:00**, i**n 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.

L'offerta di acquisto, irrevocabile, in considerazione dell'emergenza sanitaria in corso, dovrà essere presentata in busta chiusa, presso lo **Studio dell'Avv. Donatella Alpegiani sito in Rozzano, Via Chiesa n. 2, il giorno 10 Marzo 2022 esclusivamente previo appuntamento telefonico al numero 331/5902307** 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, escluso 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 la dichiarazione di offerta di acquisto con marca da bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni unitamente ad un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 1221/2019 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. Gli assegni relativi alle cauzioni rispettivamente prestate da parte degli offerenti che non si renderanno aggiudicatari del bene verranno immediatamente restituiti da parte del delegato.

LA DICHIARAZIONE DI OFFERTA dovrà recare:

- l'indicazione del bene per cui l'offerta è proposta;
- per le PERSONE FISICHE indicazione di cognome, nome, luogo di nascita, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia; 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. Per i soggetti che intendono partecipare in qualità di TITOLARI DI DITTA INDIVIDUALE: indicazione, oltre che dei dati di cui sopra, ance della P. Iva unitamente a dichiarazione di acquisto nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le PERSONE GIURIDICHE: indicazione dei dati identificativi della Società, compresi codice fiscale e P. Iva, nonché le generalità del legale rappresentante (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile);
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- la dichiarazione di residenza e/o l'elezione di domicilio ai sensi dell'articolo 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 50.400,00** pena di inefficacia dell'offerta medesima;
- la sottoscrizione dell'offerente, con firma per esteso e leggibile;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; l'offerente dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita.

ALLEGATI ALLA DICHIARAZIONE DI OFFERTA:

-per le PERSONE FISICHE: copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità del coniuge in corso di validità e del suo codice fiscale; per i cittadini che intendano partecipare in qualità di TITOLARI DI DITTA INDIVIDUALE: certificato del Registro delle imprese aggiornato;
- per le PERSONE GIURIDICHE: copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del legale rappresentante della società offerente; certificato del Registro delle imprese aggiornato, da cui risultino la data di costituzione ed i poteri conferiti al legale rappresentante pro tempore offerente; eventuale procura che risulti dal certificato camerale o da altro documento, che assegni poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta a partecipare alla gara in aumento;
- in caso di offerta IN NOME E PER CONTO DI UN MINORE l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
-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 **€ 67.200,00**

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 **€ 50.400,00**

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 1.300,00**.
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.
Alla luce dell'emergenza sanitaria in corso si invita sin d'ora gli offerenti:
-a partecipare alla gara senza accompagnatori;
-ad utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca;
-a portare con sé gel igienizzante per le mani;
- a mantenere la distanza personale di almeno un metro.

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

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati. Non risultano contratti di locazione registrati.

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.

8) Note sulla conformità urbanistica edilizia e catastale.

Il perito riferisce quanto segue:

"Conformità edilizia:

La costruzione dell'edificio è anteriore al 1°settembre 1967.

Lo stato planimetrico riscontrato dell'appartamento non è conforme alla scheda catastale. In base al regolamento edilizio vigente si evidenzia la necessità di ripristinare la porta a separazione del locale soggiorno/cucina con lo spazio d'ingresso al fine di garantire il disimpegno tra locale bagno e locale soggiorno/cucina.

Si rileva la mancanza del bidet richiesto dal Regolamento di Igiene tra la dotazione minima di apparecchi sanitari nell'alloggio.

A seguito di ricerca effettuata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzo Sull'Adda, in base ai dati a disposizione non sono state rintracciate pratiche edilizie relative alle modifiche interne riscontrate nell'unità immobiliare, pertanto si ritiene necessario regolarizzare l'unità immobiliare ai seguenti costi indicativi: pratica edilizia a sanatoria con opere circa 1.000,00 euro; sanzione comunale 1.000,00 euro; diritti di segreteria 100,00 euro."

Conformità catastale:

Note sulla conformità catastale appartamento: lo stato planimetrico riscontrato non è conforme alla scheda catastale. Il costo di aggiornamento catastale e diritti di segreteria ha il seguente importo indicativo: circa 500,00 euro.

Note sulla conformità catastale box auto: lo stato planimetrico riscontrato è conforme alla scheda catastale.

***Si rileva inoltre che**: nelle visure catastali dell'appartamento e del box auto il civico è erroneamente indicato al 11/C. Al contrario l'appartamento è al civico 11/E (nell'atto di compravendita 11/E fabbricato "C"); il box auto è facente parte dello stabile indicato al civico 11/A e 11/ B (nell'atto di compravendita fabbricato "D").*

- nella visura catastale storica dell'appartamento e del box auto i nominativi dei proprietari indicati fino al 27.04.2007 sono errati.

- il vano cantina occupato dai debitori esecutati non corrisponde a quello indicato sulla scheda castale. Quello visionato al sopralluogo e attualmente in uso, è il vano cantina confinante. "In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla scheda catastale."

@@@

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'arch. Francesco Marmo 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 bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**Proc. Esecutiva n. 1221/2019 RGE"**

10) 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) Pubblicità

La pubblicità verrà eseguita secondo le seguenti modalità:

-pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

-pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, delle planimetrie, delle foto, della perizia di stima e di altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovaaste.it, www.legalmente.net;

-affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;

-invio di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

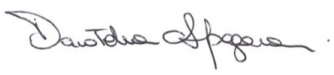
15) Custodia e visite

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

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 assume ulteriori informazioni.

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

Milano, 27 Dicembre 2021

Il Delegato

Avv. Donatella Alpegiani