



TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 540/2021

Il Delegato alla vendita Avv. Luca Salati con studio in Milano, Viale Premuda 23, vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita; vista la perizia depositata in atti; visti gli artt. 591bis e 570 cpc; formula il seguente:

AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO
DEL 27 GIUGNO 2022 ORE 09:00
TRILOCALE MQ 81 P. 1° E CANTINA P. S1 E BOX MQ 17,5
IN SEDRIANO (MI) VIA CESARE PAVESE N. 7
PREZZO BASE DI € 140.000,00#
OFFERTA MINIMA € 105.000,00#

LOTTO UNICO:

NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA: intera piena proprietà;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO: foglio 8, particella 302, subalterno 4; dati classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale totale 86 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 82 mq; rendita € 369,27 indirizzo: Comune di Sedriano, Via Cesare Pavese sc, piano 1-S1 scala A.

COERENZE Appartamento: altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala (B) e ascensore comune, area comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi e vano scala (A) e ascensore comune, Via Cesare Pavese; Cantina: altra cantina di proprietà di terzi, autorimessa di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune su due lati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BOX foglio 8, particella 302, subalterno 56; dati classamento: cat. C/6; classe 3; consistenza 16 mq, rendita € 35,53 indirizzo: Comune di Sedriano, Via Donatori di Sangue sc, piano S1.

COERENZE autorimessa di proprietà di terzi, corsello comune, altra autorimessa di proprietà di terzi, corsello comune.

MENZIONI URBANISTICHE: Concessione Edilizia n. 128 protocollo 3979 del 20/10/1994, rilasciata alla COOPERATIVA EDILIZIA SOLARIS a.r.l. "per la costruzione di fabbricato residenziale" • Collaudo dei cementi armati del 28/07/1995 • Concessione Edilizia n. 128bis protocollo 22/10/1996, rilasciata alla COOPERATIVA EDILIZIA SOLARIS a.r.l. "per variante alla C.E. n. 128 del 1994" • Certificazioni degli impianti • Richiesta certificato di abitabilità del 5/11/996

VINCOLI GIURIDICI: Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 – 11° comma della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 tra il Comune di Sedriano, il C.I.M.E.P. e la Coop. Ed. Solaris S.R.L., per la cessione in proprietà di un'area inclusa nel vigente Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare in territorio del Comune di Sedriano. Convenzione di cui all'atto del 12 ottobre 1994 nn. 86639/9699 di rep. del Notaio Grossi, con la quale la COOPERATIVA EDILIZIA SOLARIS si obbligò ad edificare una palazzina a totale destinazione residenziale da assegnarsi ai propri soci in proprietà. Si segnala che il passaggio di proprietà successivo a quello di cui alla presente vendita forzata (non soggetta a vincoli), dovrà rispettare le condizioni di cui alla Convenzione che decade nell'ottobre 2024. Con comunicazione del 16.2.22 il Comune di Sedriano ha reso noto che alla data indicata il prezzo di cessione tra privati sarebbe stato pari a € 115.731,69 previa verifica dei requisiti oggettivi dell'acquirente.

STATO OCCUPATIVO: non vi sono titoli opponibili alla procedura, ma l'immobile, seppur non abitato è ancora nella detenzione del debitore; il Ge non ha emesso l'ordine di liberazione la cui richiesta sarà reiterata dal sottoscritto Custode all'atto dell'aggiudicazione.

VISITA DELL'IMMOBILE SUBASTATO: la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> nel dettaglio dell'inserzione, valorizzando il n° di procedura e anno e cliccando sull'icona corrispondente all'asta sotto indicata (la fotografia dell'immobile è di mera fantasia e non corrisponde a quella dell'immobile in asta) scorrendo la pagina in basso, cliccando sul pulsante per la richiesta di prenotazione della visita e compilando l'apposito format. In considerazione del fatto che l'immobile è occupato e che le visite sono concordate con il debitore, la prenotazione dovrà avvenire non oltre 15 giorni prima della data fissata per la consegna delle offerte.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Luca Salati;

SPESE CONDOMINIALI MEDIE ANNUE: € 1650,00

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli di cui sarà ordinata la restrizione ex art 586 cpc con il decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ: Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la perizia di stima, la planimetria e le fotografie dell'immobile staggito saranno pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e altresì sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

CAUZIONE DEL 10% DEL PREZZO OFFERTO (non inferiore all'offerta minima sopra indicata) da allegare all'offerta con a/c intestato a **PROCEDURA ESECUTIVA RGE 540 2021**

LUOGO DI CONSEGNA DELLE OFFERTE DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: c/o lo STUDIO SALATI V.le Premuda 23 Milano,;

LUOGO DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA: c/o SIVAG SPA Via Milano 10 Segrate MI

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano Viale Premuda 23 entro le ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.
- 2) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00 o diverso importo in vigore al momento dell'offerta) di offerta irrevocabile, firmata dall'offerente (con firma leggibile e per esteso) e la cauzione. La dichiarazione di offerta irrevocabile a sua volta dovrà contenere:
 - per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del codice fiscale e del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi personalmente all'asta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge dell'offerente in corso di validità (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;
 - per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale dell'impresa offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura notarile che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un **minore** dovrà essere inserita nella busta 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.
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 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 al prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta medesima.
 - la cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura come sopra indicato
- 3) Nella data sopra indicata si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
 - il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio, in base al prezzo più alto offerto, è indicato nell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione pubblicata sui noti siti relativi alle aste del Tribunale di Milano; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
 - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre l'orario sopra indicato del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate;
- 4) Entro e non oltre **il termine di giorni 120 dal giorno dell'asta sopra indicata** e salvo diverso minor termine indicato nell'ordinanza di vendita, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento delle seguenti somme:
 - il saldo del prezzo di acquisto;
 - 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 in base al prezzo di aggiudicazione (pari a circa € 697,84 per vendite sino a € 100.000,00 - € 1046,76 per vendite sino a € 500.000,00 - € 1395,68 per vendite oltre € 500.000,01 salvo diversa liquidazione del Giudice);
 - le spese e le imposte a suo carico per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento pari al 2% (prima casa) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o ricorrendone i

presupposti del cd “prezzo valore”, sulla scorta delle relative dichiarazioni fiscali e richiesta di agevolazioni, che l’aggiudicatario deve far avere al delegato 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, precisando al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento successivamente alla firma da parte del Giudice;

Ai fini del versamento diretto da parte dell’aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a far pervenire al 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 (con indicazione dell’iban e della causale).

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 per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell’atto di mutuo.

- 5) 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, fatta salva l’espressa previsione di maggiori oneri contenuta nel regolamento condominiale, 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*”.
- 6) L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art.17 V 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.
- 7) Si avverte che l’offerta, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., è irrevocabile per 120 giorni e pertanto in caso di sospensione o rinvio dell’esperimento di vendita, la cauzione sarà trattenuta per 120 giorni e le buste saranno aperte esclusivamente per consentire al delegato di ricevere dai singoli offerenti l’elezione di domicilio per le comunicazioni inerenti l’eventuale prosieguo della vendita.
- 8) Per ogni altra informazione si fa riferimento all’ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima. Eventuali documenti indicati come allegati alla perizia, ma non pubblicati, potranno essere chiesti al Delegato.

Milano, 12.3.22

Il delegato alla vendita

Avv. Luca Salati