**Avv. Maria Grazia Laterza**
Via Alessandro Paoli n. 2 - 20124 MILANO
Tel. 026691682 - Fax 0256561761

**TRIBUNALE DI MILANO**
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 426/2020
**Giudice dell'Esecuzione dott. Giacomo Puricelli**
*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,
- vista l'ordinanza di delega del G.E dott. Giacomo Puricelli del 26.10.2021;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di **€. 70.000,00=** (**euro settantamila/00**) saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 52.500,00=** (**euro cinquantaduemilacinquecento/00**) pari al 75% del prezzo base.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre il **6 luglio 2022 entro le ore 13.00**.

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore al prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente 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;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

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

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

**4) L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni**.

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 c.p.c., entro tre 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).
5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. Imm.re n. RGE 426/2020**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta unitamente ad una sua fotocopia.
6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
7) In data **7 luglio 2022 alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.
La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:
-se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 70.000,00=** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a ¼ della somma di **€. 70.000,00=** il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a ¼ del prezzo base di €. 70.000,00=, e precisamente **€. 52.500,00=,** e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;
- 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 un **aumento minimo di rilancio di €. 1.300,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita);
allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
8) L'aggiudicatario entro **120 giorni** (**centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il prezzo residuo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 426/2020 R.G.E**."
9) 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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
10) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni);

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, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (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.
11) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc…) saranno fornite dal professionista delegato.
12) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 Disp. Att. del codice civile.
13) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui quotidiani "Corriere della Sera edizione Lombardia" e su "Leggo Milano", sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**In Comune di Grezzago (MI), via Cavour n. 13, piena proprietà:**

**-Abitazione di tipo popolare**, posta al piano primo e secondo, attualmente frazionata in difformità al titolo edilizio in due appartamenti, composta da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, sia al piano primo che secondo, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio **3**, particella **33**, sub. **724**, via Cavour n. 13, Piano 1-2, cat. A/4, cl. 5, vani 5,5, sup. cat. 104 mq, rendita catastale € 193,15.
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario: beni di terzi a due lati cortile comune, beni di terzi.

**In Comune di Grezzago (MI), via Cavour n. 27, piena proprietà:**

- **Box al piano terreno**, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio **3**, particella **35**, sub. **706**, via Cavour n. 27, Piano T, cat. C/6, cl. 1, sup. cat. 11 mq, rendita catastale € 23,71.
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.
- **Vano di deposito sito al piano primo,** il tutto censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio **3**, particella **35**, sub. **708**, via Cavour n. 27, Piano 1, cat. C/2, cl. 1, 18 mq, sup. cat. 22 mq, rendita catastale € 36,26.
Coerenze in corpo unico da nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

**PROVENIENZA**

Atto di compravendita a firma del Notaio Nicola Grimaldi di Milano Rep. 14222/10640 del 22 giugno 2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 28 giugno 2004, ai nn. 93594/47236.

**STATO OCCUPATIVO**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, sul punto si richiama quanto accertato dal perito estimatore a pagina 6) della relazione di stima.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:**
Si riporta quanto accertato dal perito estimatore nella perizia di stima: "*La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967. In data 05-08-2004 è stata presentata DIA n. 23/2004 protocollo n. 6111 per manutenzione straordinaria di unità abitativa al piano terra e recupero di nuova unità abitativa al piano primo e sottotetto e formazione da fienile ad autorimessa per il ricovero di 2 autoveicoli. Nella stessa è stato sottoscritto Atto unilaterale d'obbligo per costituzione di vincolo pertinenziale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, 5' comma, legge 122/89 fra l'autorimessa e l'unità in costituzione al piano primo e sottotetto. In data 27-12-2005 prot. 9835 è stata presentata DIA n. 52 per variante in corso d'opera. In data 07/04/2006 prot. 3383 è stata presentata istanza intesa ad ottenere il certificato di agibilità. Con comunicazione del 10/10/2006 prot. 8717 il Comune di Grezzago sospendeva il rilascio condizionandolo alla trasmissione dell'atto notarile relativo al vincolo pertinenziale. Da una verifica effettuata dal sottoscritto, non risulta stipulato l'atto notarile, ed in più una parte del garage è stata venduta dal debitore a terzi, riducendo la capienza ad un posto macchina. Questo farebbe venire meno la validità della DIA, ma da un confronto con il tecnico comunale - omissis - lo stesso ha comunicato la procedibilità di una monetizzazione per il posto auto mancante determinata secondo l'art. 64 comma 3 della legge 12/2005 pari a circa € 2.000. tale importo verrà detratto dalla stima complessiva. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico*".
**Circa la conformità edilizia:**
"*Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme perché frazionato tra i due piani (primo e sottotetto) in progetto unica unità abitativa, con eliminazione di scala di comunicazione interna. Si rende quindi necessario ripristinare lo stato progettuale autorizzato. Il costo approssimativamente è di circa € 4.000. Inoltre, non risulta stipulato l'atto notarile di cui al capitolo precedente, ed in più il secondo box, che faceva parte del vincolo di pertinenzialità è stato venduto a terzi*".

**CONFORMITA' CATASTALE:**
In punto conformità catastale, si richiama quanto accertato dal perito estimatore "*Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme per i motivi di cui sopra*".

Si richiama in ogni caso la relazione di stima redatta dal geom. Michele Bonanzianga del 26 settembre 2021, depositata telematicamente e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano, che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

**ONERI**
Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17, 3° co. L. 23/08/1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15/10/2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.
Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.
Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. 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 assumere ulteriori informazioni.

**AVVISO**
Si avvisa che in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria in corso (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**
Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (02.6691682 - email: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

**********

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it.

Milano, 20 aprile 2022 L'Avvocato delegato