

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare n. 552/2020 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione, dott. Giacomo Puricelli

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ASTA SENZA INCANTO DE GIORNO 8 LUGLIO 2022 ORE 14.00

L'avvocato delegato Adriana Trapa, con studio in Milano, Via A. Paoli 2, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Giacomo Puricelli del 23 novembre 2021;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile **sito nel Comune di Baranzate (MI), in via Gorizia n.42, diritto di piena proprietà:**

- **Appartamento** posto al piano terzo, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano ad uso cantina al piano interrato, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **70** (settanta), particella **51** (cinquantuno), subalterno **32** (trentadue), via Gorizia n. 42/58, piano 3-S1, scala 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 41 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 40 mq, rendita catastale €.216,91=.

Coerenze:

- **dell'appartamento da nord in senso orario:** via Gorizia, altra unità abitativa stesso stabile, parti comuni scale, ascensore e pianerottolo, altra unità abitativa stesso stabile;

- **della cantina da nord in senso orario:** terrapieno, altre pertinenze medesimo stabile, corridoio cantine, altre pertinenze medesimo stabile.

Si precisa che, a pagina 1) della perizia di stima viene erroneamente riportato che il pignoramento grava sulla proprietà superficaria dell'immobile, invece che sulla piena proprietà per come correttamente riportato nell'integrazione di perizia all'uopo redatta dal perito estimatore.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione redatte dall'esperto nominato, arch. Emanuele Bianchi, da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) Il prezzo base è di € **50.000,00** (euro cinquantamila/00); saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a € **37.500,00** (euro trentasettemilacinquecento/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 Alessandro Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre il **7 luglio 2022 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 a ¼ del 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 legali, 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 essere effettuate presso la Cancelleria.

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

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).

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 552/2020 RGE"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

6) In data **8 luglio 2022 ore 14,00** 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.:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 50.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **inferiore fino a $\frac{1}{4}$ della somma di €. 50.000,00** 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 $\frac{1}{4}$ del prezzo base di **€. 50.000,00**, e precisamente **€. 37.500,00=**, 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 €. 1.000,00** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze 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.

Nel caso in cui provengano offerte plurime 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.

7) L'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, e l'importo delle spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, presso lo studio dell'avvocato delegato, **mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 552/2020 RGE"**. 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.

8) L'immobile viene posto 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 380/2001 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 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.

9) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato.

10) 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

11) 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 dal delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

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 sui quotidiani Corriere della Sera Edizione Lombardia e Leggo Milano, nonché mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

STATO OCCUPATIVO: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura, per come accertato dal perito estimatore non risultano registrati contratti di locazione sul bene immobile (cfr. pag. 5 della relazione di stima).

CONFORMITA' E REGOLARITA' CATASTALE EDILIZIO-URBANISTICA: si richiama quanto descritto dal perito estimatore alle pagine 7-8 della perizia di stima: *“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967 (1960). Vedi documentazione comunale allegata (cfr. ALL.9/10/11), nella quale si riporta l'elenco delle pratiche edilizie relative al bene staggito. Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Baranzate e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore, previa consultazione delle tavole Piano delle Regole, Carta disciplina delle aree. Aree B1 art. 14 NTA L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (..)”*

PRATICHE EDILIZIE: *“- Domanda costruzione 27/11/60 - Autorizzazione esecuzione lavori edili 10/10/60 - Certificato di abitabilità 30/10/63 – Tavole allegate al progetto (atti di fabbrica)”*.

Conformità edilizia: *“Al sopralluogo, l'appartamento risultava **conforme** dall'analisi delle tavole allegate al progetto allegato agli atti di fabbrica concesso nel 1960; ciò sta a dire che la planimetria depositata in Comune corrisponde a quella rilevata in loco e a quella catastale”*.

Conformità catastale: “L’appartamento, rilevato durante il sopralluogo, confrontato poi con l’attuale planimetria catastale, risultava essere CONFORME allo stato delle cose”.

Si precisa, agli interessati all’acquisto, che la relazione di stima redatta dall’arch. Emanuele Bianchi datata 6 ottobre 2021 e depositata in pari data presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale, nonché successiva integrazione depositata presso la cancelleria competente il 29 marzo 2022, costituiscono parti integranti del presente avviso e possono/devono essere consultate sia sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, che sui siti www.trovoaste.it, e www.legalmente.it, unitamente all’ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

ONERI

Ai sensi dell’art. 63 Disp. Att. cod. civ. 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. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell’art. 17 comma 3 L. 23 agosto 1988 n. 400, nonché dell’art. 7 del D.M. n. 227 del 15 ottobre 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. 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.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode dell’immobile è il sottoscritto Avvocato 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. Adriana Trapa con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682 - Fax 02.56561761, e-mail: adriana.trapa@libero.it.

Milano, 27 aprile 2022

L’Avvocato delegato

Avv. Adriana Trapa