

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – G.E. DOTT. PURICELLI – R.G.E. N. 253/2021

Custode e Delegato alla vendita: AVV. ANDREA ROVERONI (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it)

SECONDO AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Andrea Roveroni, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita per la presente procedura esecutiva, nominato ed istruito con l'ordinanza di vendita e delega emessa dal G.E. Dott. Puricelli, avvisa che, stante la diserzione della prima asta senza incanto fissata per il 26.05.22 e visto quanto già stabilito nella predetta ordinanza di vendita, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., è stata fissata presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66 (ove verranno svolte tutte le attività di cui agli artt. 576 e ss. c.p.c.), una seconda **vendita senza incanto per il giorno 15 settembre 2022 alle ore 15,00** del compendio immobiliare analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Barbara Bedogni, allegata al fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, che dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene immobile.

Lotto unico – Compendio immobiliare - Piena proprietà:

- Appartamento sito in Pozzo d'Adda (MI), via Paolo Emilio Taviani n. 5, piano T-S1, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere oltre servizi, un balcone (portico) con affaccio su giardino esclusivo (mq 224,00) e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato, così censito al N.C.E.U. del comune di Pozzo d'Adda: Foglio 3, Particella 737 graffata a Particella 746, Subalterno 3, via Paolo Emilio Taviani n. 5, Piano T/S1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale Totale 85 mq, Rendita Catastale €. 247,90. Coerenze dell'appartamento: altra proprietà al mappale 424, altra proprietà al mappale 3, parti comuni (sub 1), altra unità immobiliare e altra proprietà mappale 747. Coerenze della cantina: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, spazio comune.

- **Box ad uso autorimessa sito in Pozzo d'Adda (MI), via Paolo Emilio Taviani n. 3/A, con consistenza pari a mq 17,00 circa**, così censito al N.C.E.U. del comune di Pozzo d'Adda: Foglio 3, Particella 737, Subalterno 77, via Paolo Emilio Taviani n. 3/A, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, Rendita Catastale €. 44,78. Coerenze: parti comuni (sub 1), altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Prezzo base determinato dal G.E.: €. **108.000,00** (Euro centoottomila/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. **81.000** (Euro ottantunomila/00)

Rilancio minimo in sede d'asta: €. **2.500,00** (Euro duemilacinquecento/00)

Descrizione: Lo stabile su cui insiste l'immobile pignorato è un edificio in condominio (denominato "Magnesia C" a sua volta facente parte del Supercondominio "Magnesia ABC") di tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato, sito in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'appartamento, sito al piano terra, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere oltre servizi e un balcone (portico) con affaccio su giardino esclusivo (mq 224,00); il vano pertinenziale cantina è posto al piano seminterrato. I locali hanno un'altezza fino a 2,70 m. circa e l'impianto di riscaldamento è centralizzato. Completa la proprietà un box.

Occupazione: Il custode e il perito riferiscono che l'appartamento è attualmente occupato da uno dei debitori esecutati. Il bene, pertanto, è da considerarsi giuridicamente libero e il G.E., una volta aggiudicato l'immobile, emetterà l'ordine di liberazione che verrà messo in esecuzione.

Atto di provenienza: Immobile acquistato in data 22.10.2008 – Repertorio n. 77630/16819, Notaio Dott. Gianemilio Franchini, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 30.10.2008 ai nn. 106339/164636.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: Il perito estimatore ha dichiarato la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, ma non la conformità edilizia. L'abuso consiste nell'aver inserito nella superficie dell'appartamento una parte comune facente parte del vano scala. Vi è quindi la necessità di ristabilire la situazione planimetrica autorizzata con l'ultimo titolo abilitativo attraverso l'esecuzione di

lavori edili che comportano l'arretramento della porta d'ingresso con ripristino della pavimentazione condominiale e lo spostamento della porta del locale studio/camera con chiusura del vano porta e apertura del vano verso il soggiorno. Il perito per tali lavori ha stimato una spesa di €. 5.000,00 di cui ha tenuto conto nella valutazione complessiva del compendio immobiliare.

Certificazione energetica: Presente. Classe E (fabbisogno specifico di energia primaria – Eph 163,86 kWh/m²a).

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni, vincoli ed oneri giuridici: Si veda la perizia depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it.

Altre informazioni: Si fa presente che, attualmente, le spese condominiali insolute negli ultimi due anni ammontano ad €. 975,00 con riferimento al Supercondominio e ad €. 2.970,00 con riferimento al Condominio Magnesia C.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

Le offerte di acquisto, munite di marca da bollo da €. 16,00 dovranno essere presentate in busta bianca chiusa all'Avv. Andrea Roveroni presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66, scala A, 1° piano, tassativamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00 del giorno 14 settembre 2022.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi provvede materialmente a depositare l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione o del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto di uno o più lotti (per più lotti dovranno essere presentate più offerte d'acquisto), sia personalmente che a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

L'offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza (se l'offerente non dichiarerà residenza o non eleggerà domicilio nel comune di Milano, le notificazioni e comunicazioni a

lui indirizzate verranno effettuate presso la Cancelleria del G.E.), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, escluso il caso di offerta effettuata a mezzo di avvocato per persona da nominare), il quale dovrà anche presentarsi personalmente presso lo studio del Professionista Delegato il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita per l'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), a pena di esclusione, nonché dei tempi e dei modi di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica;
- qualora l'offerente volesse beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa dovrà farne menzione scritta e dimostrare di trovarsi nelle condizioni previste dalla legge per avanzare tale richiesta.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni o dei genitori/tutore in caso di offerente minorenni; in caso di persona giuridica si dovrà allegare una fotocopia della relativa

visura camerale aggiornata e del documento d'identità del legale rappresentante), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 253/2021*», per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base del lotto prescelto), a titolo di cauzione, che sarà interamente trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente presso lo studio del Professionista Delegato il giorno fissato per la vendita. Nel caso in cui vi sia un'unica offerta e l'offerente non si presenti il giorno fissato per la vendita, l'immobile potrà comunque essere aggiudicato a detto offerente qualora si verifichi una delle condizioni sotto riportate. Nel caso vi siano più offerenti, l'immobile sarà aggiudicato al maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Il giorno 15 settembre 2022 alle ore 15,00, presso lo studio dell'Avv. Roveroni, si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono sin d'ora convocate le parti e gli offerenti.

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte presentate oltre il termine tassativo sopra indicato; le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato dell'immobile; le offerte non accompagnate dalla cauzione secondo le modalità sopra indicate.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato dell'immobile si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà secondo le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con offerte in aumento non inferiori ad €. 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00); se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita in favore del maggior offerente. Nel caso in cui vengano presentate più 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, 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, l'immobile verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituito l'assegno circolare allegato all'offerta a titolo di cauzione.

Disposizioni per l'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, **entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/93, è tenuto a versare sul conto corrente della procedura esecutiva il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nonché in ogni caso le imposte, gli oneri, i compensi, i diritti e le spese per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento del compendio immobiliare e per le attività posteriori alla vendita.

Il pagamento dovrà avvenire entro il termine sopra indicato e qualora venga avanzata richiesta ex art. 41 T.U.B. lo stesso dovrà essere disposto direttamente in favore del creditore fondiario per la parte di prezzo corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e nel medesimo termine dovrà essere depositata presso il Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento. A tale fine il creditore fondiario è sin da ora invitato a far pervenire presso lo studio del Delegato la nota di precisazione del suo credito indicando la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le relative modalità di versamento.

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 Delegato.

L'eventuale residuo sarà versato al Delegato, sempre nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 253/2021*».

L'aggiudicatario, **sempre nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, è altresì tenuto

all'integrale versamento delle imposte, degli oneri, dei compensi, dei diritti e delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento del compendio immobiliare e per le attività posteriori alla vendita. Il complessivo importo dovuto per i titoli sopra specificati, che in via non esaustiva si indica nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, verrà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato al Delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 253/2021*».

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'integrale pagamento di tutte le somme sino qui indicate entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e quest'ultimo perderà la cauzione versata. Qualora, a seguito del nuovo incanto che dovrà essere disposto, dovesse realizzarsi un prezzo di vendita che, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui richiamata e trascritta per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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. Conseguentemente, 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 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. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, c. 5, e 40, c. 6, legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto si applica l'art. 63, c. 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile: *“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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le imposte, le tasse, i compensi, i diritti e le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva.

Se al momento della vendita l'immobile risulterà occupato da uno dei debitori esecutati o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dell'immobile ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per visionare l'immobile, contattare il Custode Avv. Andrea Roveroni (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it) e fare richiesta di visita sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

*** *** ***

L'avviso verrà pubblicato sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it.

Milano, 27 maggio 2022

Il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Roveroni