



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA BOTTIGLIERI
R.G.E. 3998/2012+953/2015
AVVISO DI VENDITA
ALL'ASTA SENZA INCANTO
DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI

"IN BUSTO GAROLFO (MI), IN VIA ANTONIO GRAMSCI N. 7, APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO COMPOSTO DA INGRESSO, SOGGIORNO, PRANZO, CUCINA, BAGNO, TRE CAMERE E UN VANO SGOMBERO AL PIANO SEMINTERRATO"

* * *

NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA (LOTTO UNICO)

intera piena proprietà

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Appartamento: foglio 17, mappale 69, subalterno 701, Via Antonio Gramsci n. 7, p. T-S1, Cat A/7, classe 3, vani 8, r.c. euro 640.41;

Bagno con antibagno e locale lavanderia: fg 17, mapp 69, subalterno 702, p. T, Cat A/7, classe 3, vani 1, r.c. euro 80,05

COERENZE

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: scala comune e cortile comune al mappale 484 in fregio alla via Gramsci, subalterno 702, cortile comune al mappale 484 subalterno 702, cortile comune al mappale 484 e vano scala comune, cortile comune al mappale 484.

Coerenze del locale sub. 702: cortile comune al mappale 484 su due lati, sub. 701 su due lati

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dell'appartamento: cessione di quote e divisione di immobile del 11/09/1976, Notaio Fenaroli di Legnano, Rep 12271, Reg. n. 1615 del 22/09/1976, trascritto il 29/09/1976 ai nn 37551/31143

Del locale lavanderia e bagno sub. 702: il bene è stato edificato dagli esecutati e l'unico atto pubblico rinvenuto nel quale il bene viene riportato è l'atto di fusione del 9 Novembre 2009, repertorio n. 48989 Notaio Zambon. Si rende noto che limitatamente alla quota di 1/4, detto bene ha formato oggetto di atto di donazione in data 22.12.2010 a rogito Notaio Zambon di Legnano, trascritto il 14.1.2011 ai nn 3357/1869

MENTIONI URBANISTICHE

Con riferimento all'appartamento, i lavori per la costruzione dell'appartamento posto al piano rialzato, di proprietà dell'esecutato, hanno avuto inizio in data anteriore al 01/09/1967, si presume nei primi anni '60; successivamente, in data 21 aprile 1965 con nulla osta n. 76, il Comune di Busto Garolfo ha autorizzato il soprallzo del piano primo e nelle planimetrie di progetto approvate è riportato come già esistente il piano rialzato. In data 30.09.1986 è stata presentata dall'esecutato domanda di condono per l'intero piano rialzato e per il piano seminterrato, in quanto non è stato rinvenuto presso gli Uffici comunali il nulla osta edilizio della costruzione. In data 14.05.2001 il Comune di Busto Garolfo rilasciava la concessione edilizia in sanatoria pratica 10287/1986 per la costruzione di abitazione in assenza di nulla osta. Nel fascicolo edilizio non è stata rinvenuta alcuna agibilità. Dal sopralluogo effettuato dal perito non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto, la planimetria di progetto rilasciata con la concessione edilizia in sanatoria e la planimetria catastale presentata al catasto fabbricati in data 8/09/2000.

Il locale lavanderia e il locale bagno, edificati inizialmente in assenza di autorizzazione edilizia, sono stati poi oggetto di condono edilizio in data 30.09.1986 con la richiesta presentata dall'esecutato per l'intero piano rialzato (appartamento incluso di lavanderia e bagno) e per il piano seminterrato, in quanto non è stato più rinvenuto presso gli Uffici comunali il nulla osta edilizio della costruzione originaria. In data 14.05.2001 il Comune di Busto Garolfo rilasciava la concessione edilizia in sanatoria pratica 10287/1986 per la costruzione di abitazione in assenza di nulla osta. Nel fascicolo edilizio non è stata rinvenuta l'agibilità.

STATO OCCUPATIVO

Libero per la procedura, abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

In data 29/5/2017 il Giudice ha emesso l'ordine di liberazione la cui attuazione è stata affidata al Custode, Sivag spa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e di cui sarà ordinata la restrizione con il decreto di trasferimento, fatta eccezione per le domande giudiziali che non potranno essere cancellate, contrariamente a quanto sul punto affermato in perizia. Dette domande hanno ad oggetto la revocatoria della donazione sopra descritta e il loro accoglimento, già annotato alla trascrizione delle domande, non inficia l'acquisto dei beni oggetto d'asta di cui al presente avviso.

Il delegato alla vendita Avv. Luca Salati, con studio in Milano, Viale Premuda 23, visti:

- l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 08/06/2017;
- la perizia del 20/07/2014;
- gli artt. 591bis e 570 cpc;
- il precedente negativo esperimento di vendita;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili sopra descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto in data **14 MAGGIO 2018 alle ore 15:00** presso lo studio del delegato in Milano Viale Premuda 23;
- 2) **Prezzo base Euro 115.312,50 - Offerta minima Euro 86.500,00;**
- 3) 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 il giorno precedente l'asta fosse festivo o sabato, il termine per il deposito dell'offerta scadrà il giorno immediatamente precedente quello festivo o di sabato.
- 4) 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 a **"AVV. LUCA SALATI - PROC. ESEC. IMM.RE 3998/2012"**;
- 5) Nel giorno sopra indicato per la vendita 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 maggior 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 le ore 13,00 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;
- 6) Entro e non oltre il termine di giorni 120 dal giorno dell'asta sopra indicata l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento delle seguenti somme:
- il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);
 - 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;
 - le spese e le imposte di trasferimento per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, a suo carico, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle entrate;
- Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del 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 da parte dell'aggiudicatario (con indicazione dell'iban e della causale), avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.
- 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 dare esplicita comunicazione per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell'atto di mutuo.
- 7) 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 maggior 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"*.
- 8) 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.
- 9) 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'asta sopra indicata, 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, salvo diverso provvedimento al riguardo emesso dal Giudice.
- 10) Per informazioni gli interessati possono contattare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725 e/o scrivere all'indirizzo di posta elettronica astalex@outlook.it. Per le richieste di visione dell'immobile sopra descritto compilare e inoltrare il modulo reperibile all'indirizzo http://www.sivag.com/prenotazione_visita_immobili/index.htm o contattare Sivag spa al numero 02 26952007 dalle ore 14.00 alle 17.30. 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 inviando una specifica richiesta all'email sopra indicata.

Milano, 6 marzo 2018

Il delegato alla vendita
Avv. Luca Salati