



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. DR MENNUNI
R.G.E. 122/2015

AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO
DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI

"IN CASSANO D'ADDA (MI) VIA PAPA GIOVANNI XXIII N. 7 INTERA PIENA PROPRIETÀ
DI PORZIONE DI VILLETTA A SCHIERA MQ 108,00 CON SOTTOTETTO E BOX MQ 40,00"

LOTTO UNICO

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE:

- **Villino:** Foglio 7, particella 416, subalterno 1, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, 7, piano T-1-2, comune Cassano d'Adda, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 650,74. Confini: da atto compravendita redatto dal Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè: "Coerenze a Corpo: a nord mappali 418, 419 e 420, ad est mappale 417, a sud Via Privata al mappale 423, ad ovest mappale 415;
- **Box:** Foglio 7, particella 416, subalterno 2, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII, 7, piano S1, comune Cassano d'Adda, categoria C/6, classe 6, consistenza 40 mq, rendita € 123,95. Confini: da atto compravendita redatto dal Notaio Dott. Fabio Gaspare Pantè: "Coerenze a Corpo: a nord mappali 418, 419 e 420, ad est mappale 417, a sud Via Privata al mappale 423, ad ovest mappale 415;

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA: atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabio Gaspare Pantè, in data 30/01/2008, ai nn. 6317/3436; trascritto a Milano 2, in data 12/02/2008, ai nn. 18388/9979;

CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA/CATASTALE: il villino non è conforme dal punto di vista edilizio essendo state rilevate le seguenti difformità rimossa senza titolo la parete divisoria tra cucina e soggiorno e parte della parete al primo piano a sinistra del disimpegno.

È possibile ripristinare la conformità edilizia mediante presentazione di Cila in sanatoria e parziali lavori di ripristino.

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria Soggiorno e Cucina. Porzione di parete del disimpegno al primo piano.

Sarà inoltre necessario rimuovere il vaso al piano terra in quanto il locale risulta nei titoli edilizi autorizzato come lavanderia e non come servizio igienico.

Il box non è conforme dal punto di vista edilizio essendo state rilevate le seguenti difformità: Costruite senza titolo pareti divisorie e locale cucina con impianto gas che sarà necessario rimuovere perché non ne è consentita la fornitura ai piani interrati.

È possibile ripristinare la conformità edilizia mediante lavori di ripristino all'ultimo stato autorizzato.

Descrizione delle opere da sanare: Parete divisoria Soggiorno e cucina, porzione di parete del disimpegno al primo piano e rimozione impianto a gas.

I costi stimati per la sanatoria sono già stati dedotti dal prezzo di vendita.

A causa delle difformità sopra evidenziate non sussiste la conformità catastale; che sussiste la conformità urbanistica.

MENZIONI URBANISTICHE: agli atti del Comune di Cassano d'Adda sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

1. Numero pratica: 275/89
Intestazione: F.lli Motta Alessandro e Angelo
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: n. 8 villette a schiera
Presentazione in data 18/08/1989 al n. di prot. 9670
Rilascio in data 07/12/1989
2. Numero pratica: 260/90 variante alla C.E. 275/89
Intestazione: Soc. B e G Costruzioni S.R.L.
Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica e edilizia
Per lavori: per varianti in corso d'opera sull'area così censita: foglio 7 mappale 227
Presentazione in data 27/07/1990 al n. di prot. 9538
Rilascio in data 15/11/1990
3. Numero pratica: 275/89
Intestazione: Soc. B e G Costruzioni S.R.L.
Tipo pratica: Richiesta di abitabilità o agibilità
Presentazione in data 02/07/1991 al n. di prot. 8233

STATO OCCUPATIVO: libero per la procedura; il Giudice ha emesso l'ordine di liberazione di cui il Custode ne sta curando l'attuazione;

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: L'unità immobiliare è posta in via Papa Giovanni XXIII, Cassano d'Adda, Milano. Il contesto in cui lo stabile si inserisce è all'interno di un quartiere residenziale in prossimità del Fiume Adda all'interno del Comune di Cassano D'Adda, Hinterland a est di Milano. Il tessuto edilizio entro cui si colloca lo stabile è composto da edilizia residenziale. Il contesto sociale risulta buono;

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 cancellazione col decreto di trasferimento.

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

- visto l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 03.05.2017;

- vista la perizia del 20.03.17;

- visti gli artt. 591bis e 570 cpc;

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 il giorno **18 GIUGNO 2018 alle ore 15:00** presso lo studio del delegato alla vendita sito in Milano Viale Premuda 23;
- 2) **Prezzo base Euro 154.400,00# - Offerta minima Euro 115.800,00#;**
- 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 tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.
- 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 "**PROC. ESEC. IMM. R.G.E. N. 122/2015 TRIBUNALE DI MILANO**";
- 5) Nella data sopra indicata 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 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 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 (pari al 50%) 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 (pari a circa € 750,00 lordi per vendite sino a € 100.000,00 - € 1.200,00 lordi per vendite da 100.001,00 a € 500.000,00 ed € 1.500,00 per vendite oltre € 500.001,00 salvo diversa liquidazione del Giudice);
 - **le spese di trasferimento** dell'immobile aggiudicato per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro) pari al 2% (prima casa, ricorrendone i presupposti) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o del cd "prezzo valore" (rendita catastale rivalutata) e quelle di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali) pari a € 100,00, sulla scorta delle dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario dovrà far avere al delegato in duplice copia 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; si precisa al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento una volta pubblicato; si avvisa che in mancanza di consegna delle apposite dichiarazioni fiscali le spese di trasferimento saranno calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione quanto alla imposta di registro oltre euro 100,00 per le imposte ipotecaria e catastale.
- 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 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*".
- 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'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.
- 10) Per informazioni gli interessati possono contattare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725.
- Per visionare l'immobile è necessario scrivere alla email astalex@outlook.it indicando il numero, il nome e il cognome delle persone che intendono effettuare l'accesso e possibilmente il numero di tel. cellulare per eventuali comunicazioni urgenti.
- 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, 30/03/2018

Il delegato alla vendita
Avv. Luca Salati