

AVVOCATO DONATELLA ALPEGIANI

Ordine Avvocati di Milano

Cell. 331/5902307

Email: alpegianidonatella@hotmail.com

pec: donatella.alpegiani@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione 3[^] Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Giacomo Puricelli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1022/2016

Delegata per le operazioni di vendita Avv. Donatella Alpegiani

promossa da

OMISSIS

AVVISO DI VENDITA

Secondo esperimento di vendita del 18 Gennaio 2019 alle ore 10:00

prezzo base d'asta € 243.000,00

offerta minima € 182.250,00

Lotto Unico

BASIGLIO - MILANO 3 (MI) - 20080 - VIA GIUSEPPE VERDI

RESIDENZA DEGLI ONTANI

Appartamento posto al piano rialzato composto da quattro locali e servizi con annessi 2 vani di cantina al piano seminterrato ed autorimessa pertinenziale identificato al - foglio 1 – mappale 295 - subalterno 35 – Via Giuseppe Verdi, Residenza Ontani, scala 8, interno 812, piano rialzato/seminterrato, Comune Basiglio – cat. A/2 – cl. 3 – vani 8 – r.c. euro 1053,57 (appartamento) - foglio 1 – mappale 295 - subalterno 4 – Via Giuseppe Verdi, Residenza Ontani, scala 8, interno 3, pianoT seminterrato, Comune Basiglio – cat. C/6 – cl. 8 – consistenza Mq 33, superficie Mq 34 – r.c. euro 114,19 (box).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima allegata agli atti della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Il Delegato Avv. Donatella Alpegiani, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 19 Giugno 2017 e visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

AVVISA

1) Esperimento di vendita senza incanto

Il giorno 18 Gennaio 2019 alle ore 10:00, in **Rozzano, via Chiesa n. 2**, avrà luogo la VENDITA SENZA INCANTO dell'immobile pignorato - sopra descritto - con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c., previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, a cui farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. e di quanto sotto indicato.

Le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo **studio Eldas Srl in Milano, Via Rubens n. 19, tra le ore 9:30 alle ore 13:00** dei giorni lavorativi e, in ogni caso, entro **le ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste**. Qualora tale giorno sia festivo, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.

Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso il predetto studio, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto con marca da bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 1022/2016 RGE**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dello stesso;
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia allegando certificato di stato civile aggiornato (o estratto per riassunto dell'atto di matrimonio se coniugato, con annotazioni) emesso dal Comune di residenza/Comune del celebrato matrimonio. Per escludere dalla comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

In caso di offerta presentata in nome e conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

In caso di offerta in nome e conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o 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.

Trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

2) Inefficacia delle offerte

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3) Prezzo base d'asta

L'immobile viene messo in asta al prezzo base di € 243.000,00.

Dato atto che non saranno considerate valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato e, pertanto saranno considerate valide offerte non inferiori a € 182.250,00.

4) Apertura delle buste

All'udienza come sopra fissata per la gara, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Si procederà come segue:

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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.

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 (con onere quindi per il Delegato – o un suo incaricato – che riceve le buste, di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad €. 4.000,00. 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, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

5) Vendita a corpo e mancanza di garanzie per vizi

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, servitù attive e passive.

La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare 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 es. 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.

6) Stato occupativo degli immobili

Il bene in oggetto è occupato dal debitore e dai suoi familiari. Non risultano contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

L'immobile è, pertanto, da considerarsi libero ai fini della presente procedura.

Inoltre è già stato emesso ordine di liberazione dal G.E. e la relativa procedura verrà avviata a cura del custode giudiziario Sivag.

7) Prestazione energetica.

Dalla perizia risulta che l'unità immobiliare in oggetto è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Codice identificativo APE 1501500004109 registrato il 6/07/2009 valido fino al 6/07/2019.

8) Spese condominiali.

L'aggiudicatario sarà obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento degli eventuali contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile. Le spese condominiali sono state quantificate in perizia alla quale ci si riporta integralmente.

9) Informazioni sulla conformità catastale.

Il perito ha riscontrato le seguenti difformità:

“Confrontando la planimetria catastale in atti - allegato h) a pag. 64 - con la planimetria schematica fuori scala dello stato rilevato durante il sopralluogo riportata a pag 65 bis, emergono lievi modifiche nella distribuzione interna della zona notte (eliminazione parete tra il disimpegno e la 2a camera da letto , inglobamento della zona precedentemente destinata a ripostiglio nella camera da letto n. 1 e spostamento della porta dal soggiorno alla camera da letto del ripostiglio con precedente accesso dal soggiorno).

Regolarizzabili mediante:

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA previa regolarizzazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione dei tavolati interni

Denuncia di variazione catastale - mod. DOCFA previa regolarizzazione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00 oltre bolli e diritti.**”

10) Informazioni sulla conformità edilizia.

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6/1986

Intestazione: CANTIERI RIUNITI MILANESI S.P.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio n. 11.4/C

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/04/1986 al n. di prot. 3383 U.T.MF/fb 284

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1988 al n. di prot. 54

In merito alla conformità edilizia il perito ha riscontrato le seguenti difformità:

“Confrontando la planimetria allegata a pag. 165 con la planimetria schematica fuori scala dello stato rilevato durante il sopralluogo riportata a pag 65 bis, emergono lievi modifiche nella distribuzione interna della zona notte (eliminazione parete tra il disimpegno e la 2a camera da letto, inglobamento della zona precedentemente destinata a ripostiglio nella camera da letto n. 1 e spostamento della porta dal soggiorno alla camera da letto del ripostiglio con precedente accesso dal soggiorno) .

Durante il sopralluogo si è altresì rilevato che le altezze nette interne degli ambienti sono di circa cm. 2,69 per i locali abitabili e circa 2,18 per i bagni.

Conseguentemente inferiori a quanto ammissibile cioè cm. 270 per i locali abitabili e cm. 240 per i bagni.

Non si può escludere che in occasione di un accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico comunale non venga ordinato di ripristinare le altezze regolamentari il che comporterebbe la rimozione della pavimentazione nei locali abitabili con altezze inferiori a ml. 2,70 (la scrivente ha effettuato solo alcune misurazioni a campione) e lo spostamento dei controsoffitti dei bagni ad altezza maggiore di circa cm. 20.

Qualora si avverasse detta cautelativa ipotesi, ogni spesa a ciò conseguente per la regolarizzazione delle altezze minime regolamentari, sarà a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni senza che nulla possa aver a pretendere, direttamente o indirettamente, dalla presente procedura esecutiva per cui è causa non potendo in questa sede effettuare una valutazione certa.

Si dà atto che il piano seminterrato è utilizzabile solo come cantina, senza permanenza di persone.

Regolarizzabili mediante: Richiesta di titolo edilizio a sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Difformità parziale nella distribuzione interna dei tavolati

Titolo edilizio a sanatoria - art 6bis comma 5 D.P.R. 380/0 1 e s.m.i. oltre eventuali diritti di se-greteria importo approssimativo : € 1.100,00 Oneri professionali per la pratica edilizia al netto degli oneri di legge: € . 2.000,00.

Oneri Totali € . 3.100,00.”

@@@

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'architetto Vincenza Nardone che, in caso di partecipazione alla vendita, si presuppone conosciuta dal partecipante.

@@@

11) Pagamento del saldo prezzo, delle imposte, delle tasse e delle spese

Il Delegato, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario sia l'importo del saldo prezzo dovuto, sia l'importo delle imposte e tasse dovute sull'acquisto.

Si dà atto che il trasferimento dei beni in oggetto è soggetto ad imposta di registro. Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata, sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e pese ai sensi dell'art. 55 Testo Unico delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/93 e dovrà versare al delegato l'eventuale residuo entro il medesimo termine di 120 giorno dall'aggiudicazione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto mediante bonifico sul conto corrente intestato a “Proc. Esec. n. 1022/2016 RGE”

12) Mutuo ipotecario contratto dall'aggiudicatario

L'aggiudicatario, nei termini di cui al precedente punto, potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista Delegato.

13) Cancellazione delle formalità pregiudizievoli

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti in quanto, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

14) Oneri a carico dell'aggiudicatario:

A norma del decreto n. 227 del 15/10/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

15) Ulteriori attività e informazioni.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, dal Delegato, telefonando al n. 331.5902307, o inviando una mail all'indirizzo alpegianidonatella@hotmail.com

16) Custodia e visite.

La custodia dei beni in oggetto è affidata alla Sivag. Eventuali richieste di visita dovranno essere inoltrate presso il portale delle vendite pubbliche al sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Il sottoscritto avvocato avvisa, infine, che tutte le attività le quali, a norma degli articoli 567 e seguenti del 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.

Milano, 30 Ottobre 2018

Il Delegato

Avv. Donatella Alpegiani