



TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 1638/2019

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

**“IN LISCATE (MI) VIA SAN PAOLO DELLA CROCE 12 APPARTAMENTO USO
ABITAZIONE AL PIANO I MQ 58 E BOX AL PIANO S1”**

LOTTO UNICO:

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO: fg. 1 part. 15 sub. 9 cat A2 Cl 2 V 3 Sup cat 58 mq R €. 263,39

COERENZE vano scala - sub 8/sottostante giardino annesso al sub 4/sub 10/ballatoio comune.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BOX: fg. 1 part. 196 sub. 13 cat C6 Cl 2 cons 23 mq sup cat 25 mq_R €. 57,02

COERENZE corsello carraio comune map 196 sub 1/ corsello carraio comune map 196 sub 1/sub 31/sub 14.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA: atto di compravendita in autentica Notaio in Pioltello (MI) MINA PAOLA Repertorio 15392/7878; Registrato a Milano 4 il 05/04/2006 n. 5370 IT trascritto a Milano 2 in data 06/04/2006 - Registro Particolare 26555 Registro Generale 52737

CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA/CATASTALE: ampliamento abusivo in assenza di permesso del soppalco con riduzione delle altezze di tutto il piano primo ad h. 220 c/a e altezze non conformi nel piano soppalco. Altezza ringhiere non a norma (h. 98 cm) sanabili mediante ripristino dei luoghi allo stato autorizzato - ripristino delle altezze regolamentari. I costi sono stati decurtati dal prezzo di vendita.

MENZIONI URBANISTICHE: Concessione edilizia 47/04 del 31/03/2004 prot 2870 area 4; PDC 01/09/04 prot 8650; PDC 16/06/04 - 27/09/04 e successive var 17/02/05 PE 10/05; Abitabilità prot 9924 del 10/02/2006;

STATO OCCUPATIVO/LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE: occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura; liberazione ordinata dal GE attuata a cura del custode e a spese della procedura.

VISITA DELL'IMMOBILE SUBASTATO: la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> nel dettaglio dell'inserzione, valorizzando il n° di procedura e l'anno della procedura e cliccando sull'icona corrispondente all'asta sotto indicata (la fotografia dell'immobile è di mera fantasia e non corrisponde a quella dell'immobile in asta) scorrendo la pagina in basso, cliccando sul pulsante per la richiesta di prenotazione della visita e compilando l'apposito format. In considerazione del fatto che l'immobile è occupato e che le visite sono concordate con il debitore, la prenotazione dovrà avvenire non oltre 15 giorni prima della data fissata per la consegna delle offerte.

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Luca Salati;

SPESE CONDOMINIALI: €. 2.804,52 per gestione 2019/20; €. 3.888,07 per gestione 2020/2021

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli di cui sarà ordinata la restrizione ex art 586 cpc con il decreto di trasferimento.

PUBBLICITÀ: Il presente avviso, l'ordinanza di vendita, la perizia di stima, la planimetria e le fotografie dell'immobile staggito saranno pubblicati sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia nonché sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it.

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

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

- vista la perizia del 18/11/2016;

- visti gli artt. 591bis e 570 cpc;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato

AVVISA

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

- 1) La vendita avrà luogo il giorno **17 GENNAIO 2022 ALLE ORE 16:00** in via Milano 10 Segrate;
- 2) **Prezzo base Euro 120.300,00# - offerta minima Euro 90.225,00#;**
- 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1638 2019”**;
- 5) Nella data sopra indicata 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 l'orario sopra indicato 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** (il termine è indicato dal Giudice nell'ordinanza di vendita) l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento delle seguenti somme:
- **il saldo del prezzo di acquisto**, pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata;
 - 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 (pari ad € 697,84 lordi per vendite sino a € 100.000,00; € 1046,76 per vendite da € 100.001,00 a € 500.000,00; € 1395,68 per vendite oltre € 500.001,00);

- le spese e **le imposte** a suo carico per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento pari al 2% (prima casa) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o ricorrendone i presupposti del cd "prezzo valore", sulla scorta delle relative dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario farà avere per iscritto al delegato 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, precisando al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento successivamente alla firma da parte del Giudice.

Eventuali domande di applicazione di agevolazioni fiscali, prezzo valore, credito di imposta, pertinenzialità, fusione di subalterni, dovrà essere formulata dall'aggiudicatario al più presto e non oltre il termine del saldo prezzo, onde mettere in grado il delegato di effettuare il calcolo più preciso possibile e le relative dichiarazioni cartacee in doppio originale sottoscritte dall'aggiudicatario dovranno essere consegnate presso lo studio del delegato.

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, il decreto di trasferimento sarà revocato e l'aggiudicatario dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: nell'ipotesi in cui l'ente finanziatore richieda all'aggiudicatario la concessione di ipoteca contestale al trasferimento, l'aggiudicatario dovrà darne esplicita comunicazione per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell'atto di mutuo. In mancanza di tale indicazione il delegato procederà alla trascrizione del decreto di trasferimento indipendentemente dalla contemporanea iscrizione di ipoteca.

- 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) Ai fini del versamento diretto ai sensi dell'art. 41 TUB il Creditore Fondiario è invitato a far pervenire al 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, così come espressamente disposto sul punto nell'ordinanza di delega.
- 10) 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 all'eventuale prosieguo della vendita.
- 11) 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, 11/11/2021

Il delegato alla vendita
Avv. Luca Salati