

TRIBUNALE DI MILANO
ESEC. IMM.RE RGE 336/2021 -G.E. DOTT. SSA SILVIA VAGHI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avvocato delegato Maria Cristina Delfino, con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22,
- vista l'ordinanza di delega del 22/02/2022;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

che il giorno **26 maggio 2022 ore 15.00** è fissata la **vendita senza incanto** (offerte in busta chiusa) degli immobili pignorati in calce descritti:

Si stabiliscono le seguenti modalità e condizioni:

- 1) **LOTTO 2. Prezzo base Euro 117.000,00 = (centodiciassettemila/00). Saranno accettate offerte non inferiori al 75% del prezzo base -offerta minima d'acquisto € 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquanta/00)-. Rilancio minimo € 2.000,00**
- 2) La domanda di partecipazione alla vendita va presentata in busta chiusa bianca, all'interno della quale dovranno essere inserite l'offerta e la cauzione: dovrà essere presentata presso lo studio del delegato in Milano Via Santa Sofia 22 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591bis 2° co. c.p.c.) nei giorni 24 e 25 maggio 2022 dalle ore 9,30, alle ore 13,00 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 25 maggio 2022.
- 3) L'offerta di acquisto, in bollo da euro 16,00, deve essere sottoscritta dall'offerente di cui dovrà riportarne le generalità complete.
Se l'offerente è persona fisica, oltre alle proprie generalità, dovrà allegare fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale, eventuale permesso di soggiorno e indicare il regime patrimoniale; se l'offerente firma da solo la domanda, ma è coniugato in regime comunione dei beni, dovrà indicare anche i dati completi del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 c.c.).
Se l'offerente è società, deve allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società, i poteri conferiti al legale rappresentante, documento d'identità e codice fiscale di quest'ultimo. In caso di delega, questa dovrà essere conferita come da successivo punto 9).
In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
- 4) L'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. a pena d'inefficacia dovrà contenere l'indicazione del prezzo, determinato come al punto 2, i dati identificativi del bene per la quale è proposta e l'espressa indicazione d'aver preso visione della perizia di stima. Non saranno accettate offerte inferiori a € 87.750,00 (ottantasettemilasettecentocinquanta/00).
- 5) **Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario e intestato a " Procedura Esecutiva RGE 336/2021 Tribunale di Milano"; la cauzione deve essere inserita nella busta chiusa contenente**

L'offerta. In caso di aggiudicazione, la cauzione sarà trattenuta quale acconto sul saldo del prezzo di acquisto.

- 6) L'offerta d'acquisto è irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni
- 7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 8) Potranno partecipare alla vendita senza incanto, eccetto il debitore, i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.:
 - a) l'offerente in proprio personalmente;
 - b) l'offerente a mezzo di procuratore (avvocato munito di procura speciale notarile);
 - c) l'avvocato che agisce per persona da nominare (art. 579 c.p.c.).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato quale mandatario dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

- 9) I creditori potranno proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

- 10) Il giorno fissato per la vendita **26 maggio 2022 alle ore 15.00** presso lo studio dell'avv. Maria Cristina Delfino in Milano Via Santa Sofia 22, si svolgerà l'udienza ove verranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame per deliberare - sentite le parti e i creditori iscritti presenti- sull'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c.

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, in assenza di istanza di assegnazione.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. -da far pervenire al professionista delegato almeno 10 giorni prima della data della vendita a mezzo PEC- 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 a partire dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; in caso di mancanza di adesioni alla gara, sarà valida per l'aggiudicazione l'offerta più alta. Nel caso in cui pervengano plurime offerte e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta e, a parità di prezzo offerto, 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, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. che abbia depositato apposita istanza di assegnazione.

La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c.: allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla gara presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 11) Le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, saranno restituite agli stessi al termine della gara.
- 12) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto corrente intestato alla Proc RGE 336/2021 Tribunale Milano, del quale il delegato comunicherà l'IBAN, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le competenze per il trasferimento ai sensi dell'art. 2 co.VII DM 227/2015 pubb. in G.U. 24/2/2016) e le

imposte per il trasferimento che saranno indicate secondo la tipologia di acquisto, mediante 2 distinti versamenti.

Il delegato verserà quindi direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo di acquisto che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese (art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) nella misura prevista nella delega ex art. 591bis c.p.c. Ai fini del versamento all'istituto di credito fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

13) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

14) 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 per 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.

15) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Sonia Clea Papette, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale, certificazioni e ogni altra informativa sugli immobili, si richiamano integralmente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice dell'Esecuzione.

16) L'aggiudicatario, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere -ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (cd. prezzo-valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

17) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: tali gravami saranno cancellati a spese e cura della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per il trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art.2 co.VII, Decreto 227/15 pubb. in G.U. 24/2/2016.

Pubblicità

Un estratto dell'ordinanza di vendita sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- su Corriere della Sera Edizione Lombardia e su LEGGO Milano;
- sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

DISPOSIZIONI PER EMERGENZA SANITARIA COVID 19

-La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente: non sarà consentito l'ingresso ad eventuali familiari e/o accompagnatori a qualsiasi titolo, i quali per evitare assembramenti non potranno stazionare nello studio del professionista delegato.

-Per accedere allo studio del professionista delegato sia per il deposito della busta che per l'asta, le persone dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno 1 metro, indossare mascherina protettiva e munirsi di gel igienizzante per le mani.

-Qualora per motivi di sicurezza sanitaria non sia possibile tenere la vendita nello studio del delegato, il professionista delegato si riserva di spostare l'asta presso altra sede, previa comunicazione agli offerenti via email o telefonicamente entro il giorno precedente l'asta, del luogo dove si svolgerà la vendita senza incanto.

CUSTODE GIUDIZIARIO: L'avvocato delegato è altresì nominato custode giudiziario.
Per visite all'immobile inoltrare la richiesta sul sito portalevenditepubbliche.giustizia.it

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 2: In Comune di Milano Via Vignati 18 appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato (catastalmente piano terra) composto da due locali e servizi, con annessa cantina al piano interrato, il tutto censito al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

-fg. 71, mapp. 134, sub. 11, cat. A/3, cl. 3, vani 4, Via Vignati 18, p. T-S1, R.C. € 454,48.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 17-09-2004 prot. N. MI0583222; diversa distribuzione degli spazi interni del 14-03-2003 prot. N. 305555

Coerenze

Appartamento da nord in senso orario: parti comuni, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, proprietà al mappale 144, cortile comune

Cantina da nord in senso orario: cantina di proprietà di terzi, terrapieno, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede.

Conformità edilizia: non conforme, sanabile.

si richiama integralmente quanto riportato in perizia ai punti 7.1. e 7.2. (pag. 17): "Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla pratica di cui al punto 7.1

Gli abusi rilevati consistono in: la parete divisoria tra soggiorno e ingresso risulta traslata rispetto al progetto della pratica edilizia depositata presso il Comune di Milano.

Nel progetto i due locali sono rappresentati completamente divisi.

Gli abusi rilevati sono sanabili mediante:

pratica di CILA in sanatoria al fine di convalidare lo stato attuale.

Il costo che viene stimato per suddetta pratica presso il Comune di Milano è il seguente:

pratica € 900,00, oltre oneri di legge = Oblazione Comune € 1.000,00

Totale pratica di sanatoria, escluso oneri di legge = € 1.900,00”

Conformità catastale: non conforme, sanabile.

si richiama integralmente quanto riportato in perizia, punto 7.3 (pag. 17):

“Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale.

Per quanto concerne la disposizione interna degli spazi dell'appartamento, rispetto alla planimetria catastale, sono state rilevate nello stato di fatto le seguenti difformità: la parete divisoria tra ingresso e soggiorno risulta traslata con conseguente superficie del soggiorno ridotta e area dell'ingresso ampliata. La cucina risulta essere un locale indipendente, mentre nella rappresentazione della planimetria catastale, cucina e soggiorno risultano un unico locale con due ingressi che sono separati da una piccola porzione di parete divisoria.

Gli abusi sono regolarizzabili con le seguenti pratiche:

-pratica DOCFA con inserimento di nuova planimetria presso il Catasto di Milano

Il costo che viene stimato per suddetta pratica è il seguente:

Pratica catastale DOCFA presso il Catasto di Milano per variazione:

€ 350,00+diritti catastali € 50,00. Totale importo pratica € 400,00 (oltre oneri professionista)”

Conformità urbanistica: conforme. Si rimanda alla perizia punto 7 (pag. 17)

Fabbricato costruito in epoca precedente il 1/9/1967.

Stato occupativo: l'immobile nella disponibilità della parte esecutata, ma è libero.

Avvocato delegato Maria Cristina Delfino con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22: per informazioni telefoniche il martedì e giovedì dalle 15 alle 18: tel. 02 794185; Fax 02 794192, e-mail: procedure@avvocatodelfino.it

Milano, 9 marzo 2022

Avv. Maria Cristina Delfino

