

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

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 **29 luglio 2022 ore 11.00** 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 1. Prezzo base Euro 93.000,00 = (novantatremila/00). Saranno accettate offerte non inferiori al 75% del prezzo base -offerta minima d'acquisto € 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta//00)-. Rilancio minimo € 1.500,00**
- 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 27 e 28 luglio 2022 dalle ore 9,30, alle ore 13,00 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 28 luglio 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 1, 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 € 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta//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 **29 luglio 2022 alle ore 11.00** 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 sarà consentita solo all'offerente onde evitare assembramenti: non sarà consentito l'ingresso ad eventuali familiari e/o accompagnatori a qualsiasi titolo.

-Per accedere allo studio del professionista delegato sia per il deposito della busta che per l'asta, si invita ad indossare mascherina protettiva.

-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 1: In Comune di Milano Via Privata Calizzano 21 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali e servizi, il tutto censito al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

-fg. 15, mapp. 62, sub. 4, cat. A/3, cl. 3, vani 4, p. 1, R.C. € 454,48.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 06-06-2006 prot. N. MI0367560; diversa distribuzione degli spazi interni del 06-06-2005 prot. N. MI440199

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: parti comuni vano scala, appartamento proprietà di terzi, altra proprietà, cortile parti comuni.

Conformità edilizia: non conforme, ma sanabile.

si richiama integralmente quanto riportato in perizia ai punti 7.1. e 7.2. (pag. 7 e 8):

"Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla pratica di cui al punto 7.1. Gli abusi consistono in: la parete divisoria tra cucina e soggiorno con relative porte di accesso ai locali, rilevate nello stato di fatto, non sono indicate nella planimetria di progetto della pratica edilizia del 06-12-1996 (all. 7). Inoltre, il locale ripostiglio, rappresentato nel progetto, risulta nello stato di fatto come zona facente parte del corridoio, non delimitato da pareti. Gli abusi sono sanabili mediante:

pratica di CILA in sanatoria da depositare presso il Comune di Milano.

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

Pratica di sanatoria = € 900,00 (oltre oneri di legge)

Oblazione Comune di Milano = € 1.000,00

Totale importo stimato per pratica di sanatoria (escluso oneri di legge) = € 1.900,00”

Conformità catastale: non conforme, ma sanabile.

si richiama integralmente quanto riportato in perizia, punto 7.3 (pag. 8):

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

Le difformità rilevate consistono in: la cucina indicata nella planimetria catastale come un unico locale, risulta, nello stato di fatto, divisa da una parete che va a costituire due locali distinti (cucina e soggiorno) con relative porte di accesso; il locale ripostiglio, risulta nello stato di fatto come zona facente parte del corridoio, non delimitato da pareti.

Le difformità sono regolarizzabile mediante:

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

Costi stimati: Pratica catastale DOCFA per variazione presso il Catasto di Milano.

- Pratica professionista € 350,00 (oltre oneri di legge)+Diritti catastali € 50,00.

Totale importo stimato per adeguamento catastale = € 400,00”

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

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, 26 maggio 2022

Avv. Maria Cristina Delfino

