

TRIBUNALE DI MILANO

RGE 1128/2021 Dott. Giacomo Puricelli

PROMOSSA DA

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

CONTRO

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA – PRIMO ESPERIMENTO

per il giorno

07 ottobre 2022 ore 10.00

L'av. Mara Calembò, con Studio in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc (e-mail segreteria.basiglio@fclegali.it, tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, come da provvedimento in data 17/05/2022 del Giudice dell'Esecuzione

AVVISA

della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti

LOTTO UNICO

Prezzo base € 102.000,00 (euro centoduemila/00)

Offerta minima € 76.500,00 (euro settantasettemilacinquecento/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.000,00

Descrizione dell'immobile

In Comune di Segrate, Frazione Redecesio, viale Abruzzi 7, appartamento posto al piano primo composto da due locali, cucina e bagno, con annessa cantina al piano cantinato, censito al NCEU di detto comune al fg. 35, mappale 87, subalterno 5, viale Abruzzi 7, P1-S1, z.c. U, Cat. A/3, cl. 2, vani 4, r.c. 299,55.

Confini da nord, in senso orario, dell'appartamento: vano scala, vano ascensore, appartamento al sub 4, cortile comune, viale Abruzzi; della cantina: cortile comune, cantina proprietà di terzi, corridoio comune e locale contatori.

Provenienza: atto di compravendita a firma Notaio Nicola Rivani Farolfi di Paullo Repertorio n. 59980 del 30.09.1987, registrato a Lodi Atti Privati il 20.10.1987 al n. 486 serie 2V e trascritto il 28.10.1987 al Reg. Gen. n. 76358 e Reg. Part. n. 54710.

Menzioni urbanistiche: La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967. Licenza Edilizia pratica n. 7/1958 rilasciata dal Comune di Segrate in data 29.07.1958; il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 14.05.1960. Dal punto di vista urbanistico l'appartamento è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Segrate.

Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria relativa alla Licenza Edilizia n. 7 del 29.07.1958. L'appartamento non presenta tre locali, bensì due locali oltre servizi, in quanto un locale è stato annesso ad un'altra unità immobiliare e la relativa parete di

confine si presenta spostata, ossia come continuazione di quella del bagno e dunque il disimpegno ha una superficie inferiore; l'ingresso dell'appartamento risulta spostato, ossia la parete è la continuazione di quella dell'ascensore, così che lo stesso ha superficie maggiore, in quanto comprende una parte del pianerottolo comune; - disimpegno: presenza di un ribassamento (h. 2,25 m.) con soppalco in corrispondenza degli ingressi ai locali bagno e camera; l'accesso al terzo locale è stato chiuso, come sopra indicato; - cucina: il varco di comunicazione tra i locali cucina/soggiorno/pranzo è stato chiuso con una parete; in corrispondenza della parete di confine con l'ascensore, è presente un ringrosso del muro; - soggiorno/pranzo - modifica esterna: sul muro perimetrale la porta/finestra e la finestra sono invertite, ossia la porta/finestra che si apre sul balcone è, entrando nel locale, la seconda; - locale camera da letto - modifica esterna: sul muro perimetrale la finestra e la porta/finestra sono invertite, ossia la porta/finestra che si apre sul balcone è, entrando nel locale, la seconda. L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti nel Comune di Segrate, in quanto il locale cucina, essendo privo di porta, non è correttamente disimpegnato dal locale bagno. Non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia/urbanistica, in merito alla cantina, in quanto nell'unica planimetria reperita, relativa alla fognatura al piano seminterrato, non sono presenti le suddivisioni delle cantine. Le modifiche interne sono sanabili mediante presentazione della pratica edilizia in sanatoria, nella quale dovranno essere correttamente indicati/rettificati i confini dell'appartamento, come da stato di fatto visionato, oltre che indicata la cantina; per quanto concerne le modifiche esterne di facciata (finestre e/o porte/finestre) l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale. Costi stimati: € 2.700,00.

Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 05.07.1972. Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in: - disimpegno: presenza di un ribassamento (h. 2,25 m.) con soppalco in corrispondenza degli ingressi ai locali bagno e camera; - cucina: il varco di comunicazione tra i locali cucina/soggiorno/pranzo è stato chiuso con una parete; in corrispondenza della parete di confine con l'ascensore, è presente due ringrossi del muro, uno dei quali contenente gli impianti; - presenza di un balcone a servizio dei locali soggiorno/pranzo e camera da letto, che hanno ciascuno una porta/finestra di accesso, anziché una finestra. - soggiorno/pranzo: il muro perimetrale esterno, sul lato corto del locale, è stato indicato graficamente in maniera errata, in quanto deve avere larghezza pari a m. 4,00 (come da progetto edilizio). Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla planimetria catastale del 05.07.1972. Le modifiche interne sono regolarizzabili mediante presentazione nuova scheda catastale, nella quale dovranno essere correttamente indicati gli accessi dalle parti comuni. Costi stimati: € 300,00.

STATO OCCUPATIVO immobile abitato dal debitore. Su istanza dell'aggiudicatario, il custode eseguirà il rilascio dell'immobile dopo l'emissione del decreto di trasferimento

.....

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte, in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo Studio del delegato dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, fino alle ore 13.00 del giorno precedente alla vendita

L'OFFERTA È IRREVOCABILE. per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l'ipotesi in cui la vendita venga sospesa;

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte prive di sottoscrizione; le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra; le offerte inferiori di oltre ¼ al prezzo base d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione;

L'offerta dovrà contenere:

Per le persone fisiche: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con indicazione del regime patrimoniale e fotocopia di valido documento di identità (e, per i cittadini extracomunitari, valido permesso di soggiorno). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e devono essere prodotti i relativi documenti di identità (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 cc). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Per le persone giuridiche società: certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, cui deve essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente.

Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc): il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere: i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad 1/4 del prezzo indicato come base d'asta, a pena esclusione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, mediante inserzione nella busta, un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Tribunale Milano – RGE 1128/2021 Esec. Imm.re**", il cui importo dovrà essere non inferiore al **10% del prezzo proposto** a titolo di cauzione. La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso l'offerente non diventi aggiudicatario.

Potranno partecipare alla vendita: l'offerente personalmente, oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile, oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro 3 giorni

dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:

Nel giorno indicato nell'intestazione del presente avviso presso lo Studio del Delegato in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc, è fissata la **vendita e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé**, per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 cpc) che saranno pervenute e per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c.

Deliberazioni sull'offerta (art. 572 cpc) ed eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 cpc)

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari al prezzo base d'asta**, il Delegato aggiudica il bene all'offerente,
- Se viene presentata un'offerta **inferiore fino ad ¼ del prezzo base**, il Delegato aggiudica l'immobile, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con **aumento minimo dell'importo indicato nel lotto di riferimento** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il GE non dà luogo alla vendita).

3) PAGAMENTI:

Entro e non oltre il termine di **giorni 120**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva, ovvero due bonifici sul conto corrente intestato alla procedura, le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., nel qual caso andrà disposto un ulteriore bonifico o assegno circolare, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Professionista Delegato);
- la quota a suo carico del **compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00 (da intendersi comprensivi degli accessori di legge);
- le spese per l'esecuzione delle formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Avvertenza per il Creditore Fondiario: 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, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal

senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

4) AVVERTENZE GENERALI

- 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 darne esplicita comunicazione al professionista delegato, ai fini di cui all'art. 585 co. 3 c.p.c.
- L'aggiudicatario o l'assegnatario hanno facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore (si tratta di una mera facoltà, prevista dall'art 508 c.p.c.)
- 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, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "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".
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto 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.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;
- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.

5) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE (se abitato dal debitore)

Se l'immobile non è ancora stato liberato, a richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode a spese della procedura. L'aggiudicatario, pertanto, è tenuto a dichiarare la propria volontà entro la data del versamento del saldo prezzo.

Dopo l'emissione del decreto di trasferimento, il custode provvederà all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586 c.p.c., secondo comma.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo segreteria.basiglio@fclegali.it o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente al num. 0290751665/3911447188 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: **avv. Mara Calembò** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Basiglio, 30/06/2022

Avv. Mara Calembò