

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 662/2020

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi

*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,
- vista l'ordinanza di delega del G.E dott.ssa Silvia Vaghi dell'8.02.2022;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di **€. 108.000,00= (euro centottomila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 81.000,00= (euro ottantunomila/00)** pari al 75% del prezzo base.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre il **19 aprile 2023 entro le ore 13.00.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore al prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente 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;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed 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.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

4) L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

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 c.p.c., entro tre 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).

5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 662/2020 R.G.E.**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta unitamente ad una sua fotocopia.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

7) In data **20 aprile 2023 alle ore 15,30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 108.000,00=** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ della somma di **€. 108.000,00=** il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a $\frac{1}{4}$ del prezzo base di **€. 108.000,00=**, e precisamente **€. 81.000,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;

- 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 un **aumento minimo di rilancio di €. 2.000,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita);

allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

8) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il prezzo residuo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 662/2020 R.G.E.**"

9) 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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

10) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni);

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, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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.

11) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc...) saranno fornite dal professionista delegato.

12) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 Disp. Att. del codice civile.

13) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it nonché sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.enti.tribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubbliche.notariato.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, nonché sui siti www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, e per estratto sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo.

* * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Cormano (MI), Via Vincenzo Bellini n. 4, piena proprietà:

-Abitazione di tipo economica, posta al piano secondo di circa mq. 66,12 (sup. commerciale lorda), di 2 locali con cucina abitabile, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone, con annesso vano solaio al piano settimo, il tutto censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio **11**, particella **125**, subalterno **42**, Categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 63 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita catastale €. 290,51.

Coerenze da nord in senso orario

-appartamento: giardino comune e a.u.i., a.u.i. e corpo scala e vano ascensore e pianerottolo comune e a.u.i., a.u.i., giardino comune.

-solaio: a.u.i., enti comuni, a.u.i., corridoio comune.

Si precisa che i beni pignorati sono situati al P.2° e al P.7° (considerando il primo piano abitabile come piano rialzato e non come piano primo). La visura catastale riporta correttamente P.2° ma non cita il P.7° a cui è collocato il vano solaio. La planimetria catastale riporta erroneamente il P.3° e non indica il livello del piano solaio.

PROVENIENZA

Atto di compravendita 31 ottobre 2017 rep. n. 22113/19089 a rogito notaio Dott. Letterio Claudio Scordo di Cerro Maggiore, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03/11/2017 ai nn. 132803/85453.

STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose, sul punto si richiama quanto accertato dal perito estimatore a pagina 9) della relazione di stima.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:

Si riporta quanto accertato dal perito estimatore nella perizia di stima: *“Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima preesisteva alla data del 1° settembre 1967 ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942).*

Si riportano di seguito gli esiti della disamina del fascicolo edilizio inviato telematicamente dall'ente preposto a seguito di istanza di accesso agli atti inviata in data 21/06/2021:

- *Domanda di autorizzazione alla costruzione del 10/05/1963;*
- *Autorizzazione per lavori edili n 1874 del 14/05/1963 – 14/10/1963;*
- *Certificato di abitabilità n 1874 del 28/12/1964”.*

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi: verificata – conforme.

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi: verificata – conforme.

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi: verificata – conforme.

Si richiama in ogni caso l'integrazione della relazione di stima redatta dall'arch. Elisabetta Nicoletti del 2 febbraio 2022, depositata telematicamente e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano, che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata oltre che sul portale vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.it), sul portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it nonché sui siti www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, nonché ancora sui siti www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, e per estratto sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo, unitamente all'ordinanza di delega, alla planimetria, foto e visura catastale.

ONERI

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17, 3° co. L. 23/08/1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15/10/2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. 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.

AVVISO

Si avvisa che in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria in corso (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (02.6691682 - email: mg.laterza@studiolaterza.it - segreterialegale@studiolaterza.it) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreterialegale@studiolaterza.it.

Milano, 30 gennaio 2023

L'Avvocato delegato
Avv. Maria Grazia Laterza