

TRIBUNALE DI MILANO

R.G.E. 1579/2017+544/2018+1289/2018

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

19.10.2020 ore 16.00

L'aw. 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 11 dicembre 2019

AVVISA

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

LOTTO 1

Prezzo base € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)

Offerta minima € 120.000,00 (euro centoventimila/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

Descrizione dell'immobile

In Comune di Vaprio D'Adda, via privata delle Betulle snc, appartamento in villino bifamiliare con autorimessa, il tutto in stato di cantiere, così composto secondo il progetto in atti: al piano terreno zona giorno/cottura con ingresso diretto dal giardino, disimpegno con 2 camere ed 1 bagno e scala di collegamento al piano interrato, al piano interrato 2 vani cantina e 1 bagno. Dalla cantina è previsto accesso – tramite porta REI – al box doppio, che ha due accessi dal corsello.

All'unità immobiliare risulta annessa una porzione di giardino con zona pavimentata e zona a verde.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Vaprio d'Adda, come segue

appartamento foglio 3, particella 1264, subalterno 2, via privata Delle betulle snc - piano S1 – T, categoria A/7, classe 5, consistenza 5 vani, superficie mq. 127, rendita Euro 581,01

autorimessa foglio 3, particella 1264, subalterno 4, via privata Delle betulle snc - piano S1 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 41, superficie mq. 45, rendita Euro 99,52.

Nella vendita sono comprese le parti comuni di cui al fg. 3 mapp. 1264 sub. 1 (rampa e corsello comuni ai sub. 4 e 5, nicchia contatori comune ai sub. 2, 3)

\*\*\*

L'edificio, di carattere civile, ed in fase di realizzazione, risulta in buone condizioni ma soggetto a completamento, sia relativamente ad opere che ne permettano l'utilizzo (impianti), sia ad opere di

finitura. Risultano mancanti: gli impianti (presenti i corrugati dell'impianto elettrico), i sanitari, le porte interne, le pavimentazioni ed il rivestimento delle pareti, alcune finiture della rasatura e l'imbiancatura, la pavimentazione della rampa carraia e del corsello comune nonché dei box-auto, le porte basculanti dei boxes e le finestre delle cantine, gli oscuramenti dei serramenti al piano terreno, la sistemazione del giardino con le pavimentazioni esterne, la pitturazione delle pareti esterne del fabbricato, alcune lattonerie, la recinzione dell'area ed i cancelli.

Si segnala che la Relazione tecnica allegata al progetto comunale prevede pannelli radianti a pavimento – produzione di acqua calda per il riscaldamento e ad uso sanitario tramite caldaia a condensazione e pannelli solari installati sulle falde a sud (non rilevati).

\*\*\*

Menzioni urbanistiche: L'immobile nel quale sono ubicate le unità immobiliari – appartamento e box - di cui al Lotto 1 della presente Procedura risulta realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie del comune di Vaprio D'Adda: pratica edilizia n. 33/2016 e pratica edilizia n. 96/2017 per SCIA in Variante del 4 agosto 2017 (con scadenza al 3 agosto 2020).

L'edificio vi risulta edificato al mapp. 1229 – con rampa box e camminamento pedonale al mapp. 1141. Allegata alla perizia di stima è l'approvazione del Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano attuativo "PL AR4 – via Borlontroni /via Delle Betulle", con le relative determinazioni dell'Ufficio Comunale.

Dal fascicolo Edilizio non risulta ancora presentata la documentazione di fine lavori/agibilità, pertanto la pratica edilizia è tuttora "aperta".

Si precisa che il Comune di Vaprio ha verificato a registro l'avenuto deposito della denuncia delle strutture ai fini della sismicità relativa alla pratica edilizia n. 33 al n. prot.6818 del 20.06.2016 – integrazione prot. 9751 del 16.09.2016. – ancora mancanti la nomina del collaudatore delle strutture e relativo certificato di collaudo. Il Comune ha confermato che le opere di urbanizzazione (a parte alcune finiture) sono state eseguite, ma non ha documentazione circa l'effettuazione dei vari allacci.

Gli interessati devono prendere integrale visione della perizia di stima a firma dell'Arch. Maria Grazia Mina e sono invitati a contattare il competente ufficio comunale, per tutte le informazioni aggiornate.

Atti di asservimento urbanistico: Convenzione urbanistica P.L. AR4 Via Borlontroni/Betulle - rep. n. 4690 del 30.07.2009 rogata dal Segretario Generale Dott.ssa Alessandra Agazzi - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 - R.G. 124952 – R.P. 79589 del 21.09.2009.

Conformità edilizia e catastale: Il perito estimatore ha dichiarato che le unità immobiliari del Lotto 1, come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate complessivamente conformi al progetto comunale e alla denuncia catastale del 2017, con la sola eccezione di un tavolato al piano interrato, a riduzione della superficie utile del vano cantina di nord ovest. L'aggiudicatario dovrà incaricare tecnico abilitato, sia per regolarizzare questa lieve modifica, sia per eseguire le opere di completamento edilizio ed impiantistico attualmente mancanti (e la pratica di variante) al fine di

poter dichiarare la fine dei lavori (ad esempio recinzione ed impianti), sia per verificare lo stato della pratica comunale (documentazione da presentare per fine lavori/agibilità).

Per tali incombenze professionali, atteso che potranno essere gestite con la proprietà dell'altro appartamento con box ubicato nella villetta, il perito estimatore, per il Lotto 1, ha stimato un importo di euro 11.000,00, comprensivo di adempimenti per gli allacciamenti alle utenze varie. Per la variazione catastale è stato quantificato un importo indicativo di euro 550,00.

Detti importi sono stati detratti dal prezzo di stima.

Stato occupativo: immobile giuridicamente libero

\*\*\*

## LOTTO 2

Prezzo base € 143.500,00 (euro centoquarantatremilacinquecento/00)

Offerta minima € 107.625,00 (euro centosettemilaseicentoventicinque/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

### Descrizione dell'immobile

In Comune di Vaprio D'Adda, via privata delle Betulle snc, appartamento in villino bifamiliare con autorimessa, il tutto in stato di cantiere, così composto secondo il progetto in atti: al piano terreno zona giorno/cottura con ingresso diretto dal giardino, disimpegno con 2 camere ed 1 bagno e scala di collegamento al piano interrato; al piano interrato 1 vano cantina e 1 vano lavanderia. Dalla cantina è previsto accesso – tramite porta REI – al box doppio, che ha due accessi dal corsello. All'unità immobiliare risulta annessa una porzione di giardino con zona a giardino pensile (a copertura de corsello box) e zona a verde.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Vaprio d'Adda, come segue

appartamento foglio 3, particella 1264, subalterno 3, via privata Delle betulle snc - piano S1 – T, categoria A/7, classe 5, consistenza 5 vani, superficie mq. 115, rendita Euro 581,01

autorimessa foglio 3, particella 1264, subalterno 5, via privata Delle betulle snc - piano S1 categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 29, superficie mq. 32, rendita Euro 70,39

Nella vendita sono comprese le parti comuni di cui al fg. 3 mapp. 1264 sub. 1 (rampa e corsello comuni ai sub. 4 e 5, nicchia contatori comune ai sub. 2, 3)

\*\*\*

L'edificio, di carattere civile, ed in fase di realizzazione, risulta in buone condizioni ma soggetto a completamento, sia relativamente ad opere che ne permettano l'utilizzo (impianti), sia ad opere di finitura. Risultano mancanti: gli impianti (presenti i corrugati dell'impianto elettrico), i sanitari, le porte interne, le pavimentazioni ed il rivestimento delle pareti, alcune finiture della rasatura e l'imbiancatura, la pavimentazione della rampa carraia e del corsello comune nonché dei box-auto, le porte basculanti dei boxes e le finestre delle cantine, gli oscuramenti dei serramenti al piano terreno, la sistemazione del giardino con le pavimentazioni esterne, la pitturazione delle pareti esterne del fabbricato, alcune lattonerie, la recinzione dell'area ed i cancelli.

Si segnala che la Relazione tecnica allegata al progetto comunale prevede pannelli radianti a pavimento – produzione di acqua calda per il riscaldamento e ad uso sanitario tramite caldaia a condensazione e pannelli solari installati sulle falde a sud (non rilevati).

\*\*\*

Menzioni urbanistiche: L'immobile nel quale sono ubicate le unità immobiliari – appartamento e box - di cui al Lotto 2 della presente Procedura risulta realizzato sulla base delle seguenti pratiche edilizie del comune di Vaprio D'Adda: pratica edilizia n. 33/2016 e pratica edilizia n. 96/2017 per SCIA in Variante del 4 agosto 2017 (con scadenza al 3 agosto 2020).

L'edificio vi risulta edificato al mapp. 1229 – con rampa box e camminamento pedonale al mapp. 1141. Allegata alla perizia di stima è l'approvazione del Certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria relative al Piano attuativo "PL AR4 – via Borlontroni /via Delle Betulle", con le relative determinazioni dell'Ufficio Comunale.

Dal fascicolo Edilizio non risulta ancora presentata la documentazione di fine lavori/agibilità, pertanto la pratica edilizia è tuttora "aperta".

Si precisa che il Comune di Vaprio ha verificato a registro l'avvenuto deposito della denuncia delle strutture ai fini della sismicità relativa alla pratica edilizia n. 33 al n. prot.6818 del 20.06.2016 – integrazione prot. 9751 del 16.09.2016. – ancora mancanti la nomina del collaudatore delle strutture e relativo certificato di collaudo. Il Comune ha confermato che le opere di urbanizzazione (a parte alcune finiture) sono state eseguite, ma non ha documentazione circa l'effettuazione dei vari allacci.

Gli interessati devono prendere integrale visione della perizia di stima a firma dell'Arch. Maria Grazia Mina e sono invitati a contattare il competente ufficio comunale, per tutte le informazioni aggiornate.

Atti di asservimento urbanistico: Convenzione urbanistica P.L. AR4 Via Borlontroni/Betulle - rep. n. 4690 del 30.07.2009 rogata dal Segretario Generale Dott.ssa Alessandra Agazzi - Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2 - R.G. 124952 – R.P. 79589 del 21.09.2009.

Conformità edilizia e catastale: Il perito estimatore ha dichiarato che le unità immobiliari del Lotto 2, come verificate in sede di sopralluogo, sono risultate complessivamente conformi al progetto comunale e alla denuncia catastale del 2017.

L'aggiudicatario dovrà incaricare tecnico abilitato per eseguire le opere di completamento edilizio ed impiantistico attualmente mancanti, al fine di poter dichiarare la fine dei lavori (ad esempio recinzione ed impianti), sia per verificare lo stato della pratica comunale (documentazione da presentare per fine lavori/agibilità).

Per tali incombenze professionali, atteso che potranno essere gestite con la proprietà dell'altro appartamento con box ubicato nella villetta, il perito estimatore, per il Lotto 2, ha stimato un importo di euro 10.000,00, comprensivo di adempimenti per gli allacciamenti alle utenze varie.

Detti importi sono stati detratti dal prezzo di stima.

Stato occupativo: immobile giuridicamente libero

## CONDIZIONI DELLA VENDITA PER CIASCUN LOTTO

### 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 minimo 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 1579/2017 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.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo [segreteria.basiglio@fclegali.it](mailto: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: **aw. Mara Calembò** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Basiglio, 29.06.2020

Aw. Mara Calembò