



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G. ES. DR PURICELLI
R.G.E. 1902/2016
AVVISO DI VENDITA

ALL'ASTA SENZA INCANTO DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI

"IN GREZZAGO MI VIA EUROPA 2/B APPARTAMENTO MONOLOCALE USO ABITAZIONE AL PIANO PRIMO MQ 32"

LOTTO UNICO

NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'APPARTAMENTO: Foglio 4, particella 738, subalterno 9, scheda catastale prot. n. MI0604219 del 09.09.2005, in-dirizzo Via Europa s.n.c. p. 1, comune Grezzago, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 32 mq – escluse aree scoperte 30 mq, rendita € 170,43

COERENZE: Nord: unità immobiliare di terzi al sub. 8, Est: prospetto su area di pertinenza del sub. 4, Sud: unità immobiliare di terzi al sub. 10, Ovest: ballatoio comune al sub. 1.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA: atto di compravendita a rogito Dott. Orazio De Giovanni Notaio in Lodi in data 05/04/2006 rep. n. 236568/11577 - trascritto a Mi-lano 2[^] in data 14/04/2006 ai nn. 58809/29939.

MENZIONI URBANISTICHE: Fabbricato edificato in forza di pratica edilizia n. 18/2004 Intestazione: A.S. S.r.l. Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività. Per lavori: realizzazione nuova palazzina residenziale Oggetto: nuova costruzione Presentata in data 07/06/2004 al n. di prot. n. 4397 e successive così come dettagliatamente indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e da considerarsi conosciute.

CONFORMITA': lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato alla DIA 19.09.2005 prot. n. 7038 fatto salvo per:

- la demolizione del tavolato posto tra il pilastro ed il muro divisorio a sud, a delimitazione dell'angolo cottura;
- la traslazione dei tavolati che delimitano il servizio igienico di dimensioni pari a 1,70 x 2,12 metri anziché 1,65 x 2,45 metri. La traslazione dei tavolati non garantisce la superficie minima di 4 mq del locale richiesta dall'art. 132.15 del Regolamento Edilizio del Comune di Grezzago.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia (CILA) per opere di ripristino (demolizione del tavolato tra ingresso e servizio igienico e ricostruzione dello stesso ad una distanza di circa 15 cm per garantire la dimensione minima di 4 mq del servizio igienico e ricostruzione del tavolato a delimitazione dell'angolo cottura). L'Aggiudicatario dovrà farsi parte attiva con l'Ufficio Tecnico del Comune di Grezzago per l'istruzione della pratica edilizia. Il costo delle regolarizzazioni è stato decurtato dal prezzo di vendita.

STATO OCCUPATIVO: l'ordine di liberazione emesso dal Giudice è in corso di attuazione con previsione di liberazione entro 4 mesi dall'asta sotto indicata.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: zona semicentrale sud-est del Comune di Grezzago in fregio alla Via Europa. La zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie, poste a breve distanza, raggiungibile attraverso l'autostrada A4 Milano-Venezia, uscendo a Trezzo Sull'Adda. Il contesto vede la presenza di edifici residenziali con giardini condominiali di recente edificazione ed insediamenti produttivi nel lotto posto tra Via Lazio e Via Sardegna Nel raggio di 1 chilometro sono presenti servizi quali agenzie bancarie, supermercati e negozi al dettaglio.

SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE: 1.165,95 € come da Bilancio preventivo 1/05/2018-30/04/2019, di cui:

- 48,81 € 1° rata 25/07/2018

- 48,81 € 2° rata 25/09/2018

- 1.068,33 € saldo gestione 2017/2018.

MILLESIMI DI PROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI: 29,10/1000

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI: l'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e di cui sarà ordinata la restrizione a cura e spese della procedura.

CUSTODE E PRENOTAZIONE VISITE: Avv. Luca Salati – astalex@outlook.it; tel 0289072725

PRENOTAZIONE VISITA IMMOBILE: cliccando sul pulsante "Prenota visita immobile" all'interno dell'annuncio dell'immobile di cui al presente avviso di vendita, da ricercare sul sito <https://pvp.giustizia.it>.

Il delegato alla vendita Avv. Luca Salati, con studio in Milano, Viale Premuda 23,

- visto l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita;

- vista la perizia depositata in atti;

- visti gli artt. 591bis e 570 cpc;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili sopra descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto il giorno **13 MAGGIO 2019 ORE 15** presso lo studio del delegato in Milano Viale Premuda 23;

2) **PREZZO BASE EURO 31.000,00# OFFERTA MINIMA EURO 23.250,00#;**

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano Viale Premuda 23 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.

4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00 o diverso importo in vigore al momento dell'offerta) di offerta irrevocabile, firmata dall'offerente (con firma leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile a sua volta dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del codice fiscale e del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi personalmente all'asta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge dell'offerente in corso di

validità (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 del codice civile);

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
 - per le persone giuridiche, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale dell'impresa offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura notarile che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.;
 - in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - la cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare bancario italiano non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMM.E RGE 1902/2016";
- 5) Nella data sopra indicata presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Premuda 23 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide - anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.
- La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio, in base al prezzo più alto offerto, è indicato nell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione pubblicata sui noti siti relativi alle aste del Tribunale di Milano; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
 - in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
 - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate;
- 6) **Entro e non oltre il termine di giorni 120 dal giorno dell'asta** sopra indicata, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento di quanto segue:
- **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);
 - **la quota a suo carico (pari al 50%) del compenso professionale e spese vive relativi alla fase di trasferimento** della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (pari a circa € 750,00 lordi per vendite sino a € 100.000,00 - € 1.200,00 lordi per vendite da 100.001,00 a € 500.000,00 ed € 1.500,00 lordi per vendite oltre € 500.001,00 salvo diversa liquidazione del Giudice);
 - **le spese di trasferimento dell'immobile aggiudicato** per l'esecuzione delle formalità di registrazione (imposta di registro) pari al 2% (prima casa, ricorrendone i presupposti) o al 9% (seconda casa) del prezzo di aggiudicazione o del cd "prezzo valore" (rendita catastale rivalutata) e quelle di trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento (imposte ipotecarie e catastali) pari a € 100,00, sulla scorta delle dichiarazioni fiscali che l'aggiudicatario dovrà far avere al delegato in duplice copia al più tardi in occasione del saldo prezzo, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si precisa al riguardo che non sono ammesse rettifiche del decreto di trasferimento una volta pubblicato; si avvisa che in mancanza di consegna delle apposite dichiarazioni fiscali le spese di trasferimento saranno calcolate nella misura del 9% del prezzo di aggiudicazione quanto alla imposta di registro oltre euro 100,00 per le imposte ipotecaria e catastale. Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto IVA, a discrezione di quest'ultimo, potrà essere applicata l'IVA fino all'aliquota del 22%. E' onere dell'offerente informarsi prima del deposito dell'offerta, circa il regime fiscale impositivo che sarà applicato alla vendita all'asta dei beni pignorati indicati nel presente avviso di vendita.
- 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 (con indicazione dell'iban e della causale), avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.
- 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 per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell'atto di mutuo.
- 7) 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. Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà dei luoghi ed enti comuni ai sensi del Codice Civile e dell'eventuale regolamento condominiale allorché l'immobile oggetto di trasferimento si trovi in un condominio. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, fatta salva l'espressa previsione di maggior oneri contenuta nel regolamento condominiale, che se non acquisito dal perito dovrà essere richiesto direttamente all'amministratore di condominio, si applica l'art. 63 IV comma, disp. att. c.c. ai sensi del quale: "*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*".
- 8) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17 V 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.
- 9) Si avverte che l'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è irrevocabile per 120 giorni e pertanto in caso di sospensione o rinvio dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà trattenuta per 120 giorni e le buste saranno aperte esclusivamente per consentire al delegato di ricevere dai singoli offerenti l'elezione di domicilio per le comunicazioni inerenti l'eventuale proseguo della vendita.

- 10) Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni chiamare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725 o scrivere all'indirizzo di posta elettronica astalex@outlook.it. Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, alla perizia di stima e ai suoi allegati. Il presente avviso di vendita, la ordinanza di delega, la perizia, le foto e la planimetria saranno pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet e nei termini indicati nell'ordinanza di vendita. Eventuali documenti indicati come allegati alla perizia, ma non pubblicati, potranno essere richiesti al Delegato. Ai sensi dell'art. 591bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.

Milano, 02.03.2019

Il delegato alla vendita
Avv. Luca Salati