

TRIBUNALE DI MILANO
ESEC. IMM. – G.E. DOTT.SSA STELLA
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 1209/2019

L'avv. Giorgia Colombo

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 26.02.2020

AVVISA

che si terrà la

4° VENDITA SENZA INCANTO
in data 28 MARZO 2024 alle ore 15,00

del seguente bene immobile

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA'

IN COMUNE DI GREZZAGO (MI), VIA CAVOUR N. 44

Appartamento sito al piano terzo con annesso vano cantina al secondo piano interrato

L'unità immobiliare posta in vendita potrà essere visionata dagli interessati (previo appuntamento) con l'assistenza del **Custode Giudiziario Avv. Giorgia Colombo (02/38237104- g.colombo@ddcstudiolegale.com)** il quale agisce in qualità di ausiliario del Giudice, ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

1

DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

Il compendio immobiliare è composto da un corpo venduto in un unico lotto.

Il **Corpo 1** consiste in un appartamento ad uso abitativo posto al piano terzo, composto da un locale con angolo cottura, altri due locali, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone, con annesso locale cantina al piano secondo interrato.

Dati identificativi: catasto Fabbricati del N.C.E.U. del Comune di Grezzago (MI) come segue: foglio 3, particella 504, subalterno 11 graffato alla particella 506, subalterno 245, via Camillo Cavour n. 44, piano 3/S2, cat. A/2, cl. 2, 4,5 vani, rendita catastale € 325,37.

Salvo errori e come in fatto.

L'immobile risulta occupato.

Per una più completa descrizione, e per ulteriori informazioni, nonché per l'accertamento urbanistico - catastale dell'unità immobiliare posta in vendita ci si riporta ad ogni conseguente effetto di legge alla **relazione di stima redatta dal CTU, Arch. Flavia Maria Buonaiuto**, allegata in atti della procedura.

Il perito ha rilevato nella relazione le seguenti criticità: *“tutto l'immobile presenta gravi fenomeni di condensa (con formazioni diffuse e generalizzate di muffe) sui soffitti ad intradosso con il manto di copertura (che risulta pertanto non opportunamente coibentato) e nelle pareti dell'alloggio medesimo”* (Cfr. pag. 6 relazione di stima).

“Conformità edilizia. *Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava non conforme agli elaborati grafici rilevati e visionati (allegati a Concessione edilizia n. 499/95 dell'01/08/95); ribadisce tuttavia di non aver*

reperito elaborati relativi alle varianti rilasciate. Sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici sopra menzionati. In particolare:

- il locale soggiorno cottura pranzo è stato suddiviso mediante costruzione di tavolati a formare un altro locale attualmente adibito a cameretta; (come rappresentato correttamente nella planimetria catastale acquisita presentata in data 3.07.1997, dove tuttavia la destinazione del locale è indicata quale “cucina”); il locale ripostiglio è accessibile dal locale camera e non dal corridoio, dove è stata chiusa porta di ingresso a tale locale;*
- le altezze minime sottogronda (a filo parete esterna del fabbricato) all’epoca della realizzazione non erano conformi all’altezza minima prevista (h. 2,10, come risulta dalla sezione allegata alla L.E. n. 499/95) e non risultano adeguatamente compartimentate fino a tale h. minima. Si precisa tuttavia che dal rilievo eseguito dalla sottoscritta attualmente l’altezza è adeguata alla normativa vigente prevista per i sottotetti.*

Regolarizzabili mediante

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di Euro 1.500,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.

Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l’appartamento risultava conforme ad eccezione dell’ingresso al locale ripostiglio, attualmente accessibile dalla camera.

Regolarizzabile mediante: DOCFA per migliore identificazione

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00” (Cfr. pp. 12-13 relazione di stima).

IL PREZZO BASE E’ DI € 40.800,00 (euro quarantamilaottocento/ 00)

L’OFFERTA MINIMA E’ DI € 30.600,00 (euro trentamilaseicento/ 00)

Le offerte in aumento dovranno essere non inferiori ad **€ 1.000,00 (mille/00).**

La vendita avrà luogo in un unico lotto

A) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta in data 27.01.2020 dall’esperto estimatore incaricato dal Tribunale di Milano, Arch. Flavia Maria Buonaiuto, che deve intendersi 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 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed 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, 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 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 dai debitori – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per l'unico lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno altresì considerate valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

D) Il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) **Entro le ore 13:00 del giorno 27 MARZO 2024** – giorno precedente a quello fissato per la gara – dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) **Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, sito in Milano – Via Nino Bixio n. 2 nei giorni feriali, escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00, una busta chiusa contenente:**

- l'offerta di acquisto, in regola con la marca da bollo di € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

- un **assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato alla “Proc. Esecutiva n. 1209/2019 R.G.E.” per un importo pari al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente.

a) Se **persona fisica**: cognome, nome luogo di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso di soggiorno o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico dell'offerente, il suo regime patrimoniale in caso sia coniugato o unito civilmente, con indicazione di tutte le generalità del coniuge o della persona a cui è unito civilmente, se in regime di comunione legale, alla quale vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino del codice fiscale (anche del coniuge/persona unita in caso di comunione legale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei coniugi/unioni civili è necessario che il coniuge/persona unita non aggiudicatario partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art 179 c.c.) o il certificato di stato libero;

b) Se **persona giuridica**: i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale nonché cognome, nome luogo di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate un certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza, sia la copia di un valido documento dell'offerente.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale, dovrà presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita.

c) In caso di offerta a nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta.

d) In caso di offerta per persona da nominare, in cui l'offerente che non intende far apparire il proprio nominativo nominerà all'uopo un procuratore legale (avvocato), quest'ultimo parteciperà alla vendita "per persona da nominare" (munito di procura notarile). Nel caso in cui il procuratore legale sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

e) nel caso di istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventuali necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

- L'offerta dovrà inoltre contenere:

o la residenza dell'offerente o l'elezione di domicilio nel comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Milano;

o l'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima del bene che ne costituisce oggetto e di conoscere lo stato dell'immobile;

o i dati identificativi della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto per il quale si intende partecipare;

o l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato;

o il termine del pagamento del prezzo e degli altri oneri, compresi quelli tributari, che, anche se non espressamente indicato, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

G) L'offerta non è efficace:

1) se perviene oltre il termine stabilito;

2) se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base;

3) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità sopra indicate;

4) se la cauzione è in misura inferiore al decimo del prezzo proposto.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

1) In caso di offerta unica:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita a norma dell'art 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

- In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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, 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 verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (mille/00), come sopra indicato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato e subirà le ulteriori conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c. La cauzione prestata dagli offerenti che non risulteranno aggiudicatari, sarà restituita agli stessi offerenti subito dopo il verbale di aggiudicazione, salvo quanto disposto nell'art. 580 c.p.c.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio; e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, così come previsto dalla vigente normativa e come disposto dal G.E. nella citata ordinanza di delega, viene così pubblicato:

- 1) sul **Portale delle Vendite Pubbliche** al sito: **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;**
- 2) sul **quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia** con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;
- 3) sul **quotidiano Leggo Milano** con rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;
- 4) sui siti internet: **www.trovoaste.it; www.legalmente.it;**
- 5) affissione di un cartello vendesi, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
- 6) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano le disposizioni di legge.

Si allega, per comodità, un modello di dichiarazione di offerta di acquisto per vendita senza incanto.

Milano, 16.01.2024

Il professionista delegato

Avv. Giorgia Colombo



Marca da bollo
€ 16,00

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
DICHIARAZIONE DI OFFERTA DI ACQUISTO (senza incanto)

Procedura n. 1209/2019

Immobile sito in Grezzago (MI), via C. Cavour n. 44

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Il sottoscritto _____

C.F. _____

nato a _____

il _____

residente in _____

Regime patrimoniale _____

(indicare se celibe, nubile, in comunione o separazione dei beni)

PREMESSO

Che la S.V. ha disposto la vendita senza incanto dei beni pignorati per il giorno

OFFRE

Per l'acquisto del LOTTO unico la somma di € _____ (cifra e lettere) che corrisponderà nei termini e nei modi stabiliti dall'ordinanza di vendita.

A tal fine deposita i seguenti importi: € _____ per cauzione, con assegno bancario circolare n. _____ della

Banca _____ (corrispondenti al 10% della somma offerta).

Luogo e data, _____

(firma)
