

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliari R.G.E. n. 2266/2016
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi ora Idamaria Chieffo

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

- 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 del 20 giugno 2018;
- visto il provvedimento di integrazione di delega del 1° marzo 2020;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto l'esito infruttuoso dell'asta senza incanto del 18 novembre 2021;
- visto il provvedimento del 13 luglio 2022 della dr.ssa Idamaria Chieffo;

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 **€. 89.840,00= (euro ottantanovemilaottocentoquaran= ta/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 67.380,00= (euro sessantasettemilatrecentottanta/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 **le ore 13,00 del 14 novembre 2022.**

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 legali, 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) L'offerente dovrà 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. 2266/2016 R.G.E.**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) In data **15 novembre 2022 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 **€. 89.840,00=**, 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 **€. 89.840,00=**, il Delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione se non ritenga 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, precisamente **€. 67.380,00=**, 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 **€. 1.500,00=** (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 direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di 120 giorni (centoventi) dall'aggiudicazione 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. 2266/2016 R.G.E.**". Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del professionista delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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.

9) 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).

10) 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 a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc...) saranno fornite dal 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, sui quotidiani "Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo", sui siti internet EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Pozzo d'Adda (MI) - frazione Bettola - via Sant'Elisabetta n. 34, proprietà superficaria:

- **Appartamento** sito al piano secondo, composto da tre locali oltre cucina e servizi e balcone, con annessi vano di cantina (superficie catastale complessiva di 91 mq circa) e vano ad uso autorimessa di circa 17 mq al piano seminterrato, nonché un ulteriore locale ad uso cantina al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

- **Appartamento e cantina:** fg. 4; part. 66, sub. 6, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 5, sup. catastale mq 87,00; escluse aree scoperte mq 86,00; piano 2 – S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 253,06.

- **Box:** fg. 4; part. 66, sub. 57, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15,00; sup. catastale mq 15,00; piano S1, via S. Elisabetta 34, rendita € 46,48.

- **Cantina:** fg. 4; part. 66, sub. 63, Cat. C/2, classe 3, consistenza 8 mq, sup. catastale mq 9,00; piano S1, via S. Elisabetta 32/34, rendita € 19,01.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: appartamento di terzi, enti comuni (pianerottolo di accesso, vano scale), prospetto su giardino comune, via Sant'Elisabetta, area comune.

Coerenze della 1° cantina in blocco unico, da nord in senso orario: corridoio comune, cantina di terzi contraddistinta con il numero interno 10, enti comuni, altra cantina di terzi contraddistinta con il numero interno;

Coerenze della 2° cantina in blocco unico, da nord in senso orario: cantina di terzi, enti comuni, altra cantina di terzi, corridoio comune di accesso alle cantine.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

corsia comune di manovra, autorimessa di terzi contraddistinta con il numero interno 1, enti comuni, altra autorimessa di terzi contraddistinta con il numero interno 11.

CONFORMITA' CATASTALE

- **Appartamento e 1° cantina:** il Perito, in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, ha rilevato difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento.

- **2° cantina:** il Perito, in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/05/1986, non ha rilevato difformità relativamente alla cantina.

- **Box:** il Perito, in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, non ha rilevato difformità relativamente all'autorimessa.

Si dichiara la non conformità catastale del solo appartamento.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA - PRATICHE EDILIZIE:

Si riporta quanto riscontrato dal perito nella relazione di stima alle pagine 9) e 10): *“Le opere originarie relative al fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, sono iniziate in data posteriore al 1° settembre 1967, in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pozzo d'Adda in data 15/07/1980, n. 28/80 P.E. n. 58/79 e successive varianti in data 25/06/1982 n. 47/82 e n. 49/83; è stata dichiarata la fine lavori in data 03/02/1984. (...) Il fascicolo non è stato visionato per chiusura del locale archivio del Comune di Pozzo d'Adda. (cfr. copia lettera del Comune di Pozzo d'Adda – allegato). Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, è stato edificato dalla – omissis –, su aree destinate all'edilizia economico-popolare, di proprietà del Comune di Pozzo d'Adda, assegnate in diritto di superficie per 99 anni. La convenzione urbanistica tra il Comune di Pozzo d'Adda e la –omissis- è stata stipulata in data 27/10/1981, trascritta a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 13/11/1981, ai nn. 51066/65179. **La Legge 23/12/1998 n. 448, art. 31, commi 45 e seguenti, consente ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà, nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.***

Possono richiedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, i soggetti che siano proprietari di alloggi realizzati in aree comprese nei Piani PEEP, già concesse in diritto di superficie, a condizione che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'alloggio. Con la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si diventa proprietari, in proporzione ai millesimi dell'area su

cui è edificato l'immobile, comprese le aree di pertinenza, per cui l'alloggio potrà essere venduto con la piena disponibilità dell'area su cui insiste.

La richiesta di quantificazione del corrispettivo necessario per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o per la rimozione dei vincoli, deve essere presentata in forma scritta all'Ufficio Protocollo del Comune, indirizzata al Sindaco ed al Servizio Gestione del Patrimonio. Per effettuare le richieste di quantificazione o aderire alla proposta del Comune, non è necessario che tutti i condomini di uno stabile siano d'accordo, ma ciascuno può decidere individualmente in totale autonomia dagli altri."

Il perito ha inoltre richiesto al Comune di quantificare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie nel diritto di proprietà, che è stato calcolato in €. 2.067,05 oltre diritti di segreteria (importo che potrà essere aggiornato dal Comune).

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Pozzo d'Adda, in ambito funzionale B1, di completamento residenziale, ammessi i volumi esistenti e compreso nell'ambito di rispetto dei pozzi pubblici, distanza 200 m.

Si segnala che l'area su cui sono stati costruiti gli immobili pignorati risulta catastalmente intestata a soggetti terzi in luogo del Comune di Pozzo d'Adda; l'aggiudicatario, quindi, dovrà rettificare l'elenco degli intestati.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Secondo quanto visionato dal Perito, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, sono state rilevate difformità relativamente "alla distribuzione interna dell'appartamento e non si rilevano difformità relativamente alla distribuzione interna della 1° cantina.

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 27/05/1986, non si rilevano difformità relativamente alla 2° cantina.

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 01/10/1984, non si rilevano difformità relativamente all'autorimessa.

Modifiche: successivamente alla data di costruzione, sono state eseguite opere edilizie interne, non denunciate al Comune di Pozzo d'Adda e non è stata aggiornata la planimetria catastale. Le opere realizzate, consistono;

1. spostata porta tra il soggiorno e il disimpegno;
2. spostata porta della cucina;
3. realizzato un ripostiglio nel disimpegno.

Il potenziale acquirente, (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia e fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti), dovrà presentare una "Cila in sanatoria", affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, e anche l'esecuzione della variazione catastale dell'unità immobiliare.

Cila in Sanatoria: **€ 1.000,00** fisse

Compenso professionale **€ 1.000,00 circa**

Aggiornamento scheda catastale **500,00 circa**

Totale **2.500,00 circa** oltre oneri di legge che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Nota: (A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria e varie al momento non quantificabili).

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia".

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato arch. Nunzia Cacciola del 24 maggio 2018 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che

costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sui quotidiani “Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo”, sui siti internet EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it., unitamente all’ordinanza di delega, integrazione di delega, provvedimento del G.E. del 13.07.2022, planimetria, perizia e rilievo fotografico.

PROVENIENZA

Atto di compravendita a firma della Dott. Orsola Forino (Notaio in Milano) in data 04/10/2006 al Rep n. 5378/3681, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 23/10/2006 ai nn. 161395/84201.

Si precisa che a pag. 8, capitolo 6, paragrafo 6.1 della perizia, il numero di repertorio e di trascrizioni sono riferiti alla iscrizione ipotecaria.

STATO OCCUPATIVO:

L’appartamento risulta **libero da persone e cose**.

AVVERTENZA PER L’AGGIUDICATARIO O PER L’ASSEGNATARIO

Ai sensi dell’art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell’art. 17, 3° co. L. 23 agosto 1988 n. 400, nonché dell’art. 7 del D.M. n. 227 del 15 ottobre 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 SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA: 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, 31 agosto 2022

L’Avvocato delegato