

TRIBUNALE DI MILANO
Terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Maurizio Ciocca

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1224/2018, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Concetta Balestra, con studio in Milano, Via privata Reggio 5.

VENDITA SENZA INCANTO A PREZZO RIBASSATO

Il sottoscritto avv. Concetta Balestra:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dott. Giuseppe Fiengo;
- vista la perizia del geom. Michele Berardini, che si ha qui per ritrascritta;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto, da ultimo il provvedimento del GE dott. Ciocca in data 23.12.2022

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 dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
prezzo base Euro 56.320,00
offerta minima presentabile Euro 42.240,00
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via privata Reggio 5 tra le ore 9.30 e le ore 13.00 previo appuntamento telefonico ed in ogni caso entro le **ore 13.00 del giorno 31.3.2023**. La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.
La dichiarazione di offerta irrevocabile 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 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 alla udienza fissata per la vendita. 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 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 della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero procura 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;
- 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 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 ad Euro 42.240,00 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 non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva Immobiliare R.G.E. 1224/2018 avv. Balestra Concetta**".

- 4) In data **3.4.2023 alle ore 11.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via privata Reggio 5 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 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- **entità del rilancio: € 1.500,00;**
- 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 di cui al punto 3).

5) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., secondo le modalità che verranno indicate dal Delegato dopo l'aggiudicazione);
- 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 per l'odierna vendita ad Euro 800,00/1.100,00 da intendersi comprensivi degli accessori di legge;
- le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;

mediante n. 3 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 1224/2018". Ai fini di cui sopra, l'istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento. 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.

6) 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, secondo 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"*.

7) 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.

- 8) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO UNICO

In comune di Grezzago (MI), via Cavour 32, scala b

Intera piena proprietà di appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto di 3 locali oltre servizi con annessa area di pertinenza,

Riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Grezzago, foglio 3, particella 481, subalterno 11 graffato a mappale 484; categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 325,37, via Cavour 32, piano T, mq. 94.

Coerenze in corpo appartamento ed area di pertinenza da nord ovest in senso orario: passaggio pedonale/ciclabile al mappale 105, area di pertinenza altra unità al mappale 483, altra unità, vano scala e androne comuni, altra unità, area di pertinenza altra unità al mappale 485, passaggio pedonale/ciclabile al mappale 105.

Regolarità catastale, edilizia ed urbanistica: ci si riporta integralmente alla perizia del geom. Berardini, con particolare riferimento a pag. 6, nella quale si legge: *“Situazione urbanistica/edilizia ...si rileva che lo stato di fatto attuale non corrisponde del tutto allo stato autorizzato, stante diverso dimensionamento (seppur minimo) dei locali nonostante la medesima disposizione, così come si rileva che le tre finestre in lato nord-ovest hanno dimensioni maggiori rispetto a come indicate in progetto. Sempre in progetto non risulta l'esistente divisione in muratura tra il balcone/portico di proprietà con quello confinante di proprietà di terzi, così come non risulta rappresentata l'area di pertinenza di proprietà (ovvero tutte le aree di pertinenza alle rispettive unità). Si ritiene che lo stato di fatto attuale sia in essere sin dalla costruzione, per quanto le suddette modifiche non sono state inserite nell'ultimo progetto in variante approvato (vedi capitolo 7). Tale considerazione è dimostrata dalla planimetria catastale del 1996 che riporta la corretta disposizione e dimensionamento dei locali, per quanto l'area ha dimensioni minori. Lo stato parzialmente difforme dovrà essere sanato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Grezzago adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato. Situazione catastale: la planimetria catastale pur rappresentando la corretta disposizione e dimensionamento dei locali, riporta l'area di pertinenza con una superficie di poco minore rispetto alla realtà. Per la stessa area, così come per il balcone/portico, risulta indicato “limite proprietà” ove nella realtà risultano recinzioni piuttosto che muratura divisoria.*

I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'immobile pignorato, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi di eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, il tutto

Avv. Concetta Balestra
Via privata Reggio 5 – 20122 Milano – tel. 02-5463468 – fax 02-55012985
e-mail: avv.c.balestra@gmail.com

da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 2.000,00 / 3.000,00”

SI PRECISA CHE A PAGINA 5 DELLA PERIZIA, AL PUNTO 2.3, LADDOVE COMPARE NELLA TABELLA LA DICITURA “SUP. UTILE MQ” SI DEVE INTENDERE INVECE “SUP. LORDA MQ” come precisato nel verbale di udienza del 5.4.2019, quando è stata disposta la vendita dell’immobile.

Stato occupativo: l’immobile è occupato dalla famiglia del debitore

Per richiedere la visita all’immobile contattare il custode giudiziario SIVAG - Sivag immobiliare Tel 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30, Mail immobiliare@sivag.com.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all’ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche all’indirizzo:
www.pvp.giustizia.it

Milano, 10 gennaio 2023

Avv. Concetta Balestra