

**STUDIO NOTARILE ASSOCIATO  
PAOLO E MARCO LOVISETTI**

Milano - Via della Posta, n. 10

Tel. 02 862220

Partita IVA 08205540969

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 118/2011 - G.E. Dott. Sergio Rossetti, promossa da **CONDominio BELLA - LIMBIATE (MI)**, delegata, per le operazioni di vendita, al Dott. Paolo Lovisetti, con studio in Milano, Via Della Posta n. 10.

Il sottoscritto Dott. Paolo Lovisetti:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 21/06/2012;
- vista la perizia dell'Arch. Barbara Bedogni depositata il 7/05/2012;
- visti i precedenti esperimenti di vendita andati deserti;
- visto il provvedimento del G.E. depositato presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari in data 7 ottobre 2015, notificato alla debitrice eseguita in data 8/02/2016, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori a mezzo Ufficiale Giudiziario;
- visto il provvedimento del GE in data 04.06.2018;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

**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 in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in n. 5 lotti.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**LOTTO n. 1:**

**PREZZO BASE Euro 145.800,00**

**(centoquarantacinquemilaottocento/00);**

**OFFERTA MINIMA**

**Euro 109.350,00 (centonovemilatrecentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO EURO 2.000,00 (duemila/00)**

**LOTTO n. 2:**

**PREZZO BASE Euro 52.200,00 (cinquantaduemiladuecento/00);**

**OFFERTA MINIMA Euro**

**39.150,00 (trentanovemilacentocinquanta/00);**

**RILANCIO MINIMO EURO 1.000,00 (mille/00)**

LOTTO n. 3:  
Euro 38.925,00 (trentottomilanovecentoventicinque/00) ;  
Offerta minima  
29.193,75 (ventinovemilacentonovantatre/75) ;  
RILANCIO MINIMO EURO 1.000,00 (mille/00)

LOTTO n. 4:  
Euro 13.921,87 (tredicimilanovecentoventuno/87)  
Offerta minima  
Euro 10.441,40 (diecimilaquattrocentoquarantuno/40)  
RILANCIO MINIMO EURO 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO n. 5  
Euro 15.187,50 (quindicimilacentottantasette/50) ;  
Offerta minima  
Euro 11.390,62 (undicimilatrecentonovanta/62)  
RILANCIO MINIMO EURO 500,00 (cinquecento/00)

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Della Posta n. 10, 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.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) 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 risultano 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;
- 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 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 all' offerta minima sopra indicata 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. Ese. R.G.E. 118/2011 Tribunale di Milano**".

**4) in data 27 FEBBRAIO 2019 ORE 15:00,**

presso lo studio del delegato, in Milano, Via Della Posta n. 10 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;
  - l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare:
- sul conto corrente intestato alla procedura, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento,

che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

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.

- Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà indicativamente ad Euro 1.000 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000), o ad Euro 1.500 (per aggiudicazioni superiori ad Euro 100.000 e fino ad Euro 500.000)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

- 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. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO:

In comune di **Limbiate (MI)**, **Via 2 Giugno n. 4**: intera piena proprietà di negozio al piano terreno con annessi un locale e servizi al piano interrato con scala interna di comunicazione.

Riferimenti catastali: immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 1, categoria C/1, classe 5, mq. 163, R.C. Euro 2.592,82 Via 2 Giugno n. 4, piano T-S1.

Coerenze del negozio: a Nord spazio comune, a Est Via 2 Giugno, a Sud Via 2 Giugno e rampa accesso interrato di proprietà, a Ovest altra proprietà.

Coerenze del sottonegocio: a Nord sub. 707, a Est sub. 706, a Sud cortile comune, a Ovest cortile comune.

**Attestato di Prestazione Energetica**: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 24 aprile 2012, codice identificativo 108027-000370/12, da Elena Biffi, numero di accreditamento 5667, **valevole sino al giorno 24 aprile 2022**. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in **Classe Energetica (Eph) G (indice 97,28 KWh/m3a)**. **L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata**

**LOTTO DUE:**

In comune di **Limbiate (MI)**, **Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà di locale deposito al piano interrato

Riferimenti catastali: immobile censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 704 (settecentoquattro), categoria C/2, classe 5, mq. 215, R.C. Euro 377,53, Via 2 Giugno n. 4, piano S1.

Coerenze: a Nord mappale 96, a Est mappale 94, a Sud mappale 94 e sub. 707, a Ovest cortile comune e cortile ad uso esclusivo.

**L'immobile risulta in parte occupato dalla debitrice esecutata e in parte dalla società Omissis.**

**LOTTO TRE:**

In comune di **Limbiate (MI)**, **Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà di locale deposito al piano interrato.

Riferimenti catastali: censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque) particella 94 (novantaquattro), subalterno 705 (settecentocinque), categoria C/2, classe 5, mq. 166, R.C. Euro 291,49, Via 2 Giugno n. 4, piano S1.

Coerenze: a Nord mappale 94, a Est mappale 94, a Sud Via II Giugno, a Ovest sub. 706 e sub. 707.

**L'immobile risulta occupato dalla società Omissis.**

**LOTTO QUATTRO:**

In comune di **Limbiate (MI)**, **Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà locale deposito al piano interrato.

Riferimenti catastali: censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 706 (settecentosei), categoria C/2, classe 5, mq. 56, R.C. Euro 98,33, Via II Giugno n. 4, piano S1.

Coerenze: a Nord sub. 705, a Est Via II Giugno, a Sud sub. 1, a Ovest sub. 707.

**L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata**

**LOTTO CINQUE**

In comune di **Limbrate (MI)**, **Via 2 Giugno n. 4**: Intera piena proprietà locale depositato al piano interrato.

Riferimenti catastali: censito in Catasto Fabbricati al foglio 45 (quarantacinque), particella 94 (novantaquattro), subalterno 707 (settecentosette), Via II Giugno n. 4, piano S1, categoria C/2, classe 5, mq. 43, R.C. Euro 75,51.

Coerenze: a Nord mappale 94, a Est sub. 706, a Sud sub. 1, a Ovest cortile comune;

**L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata**

**Attestato di Prestazione Energetica per i lotti 2-3-4 e 5:**

gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che secondo le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, la DGR 3868 della Regione Lombardia del 17/07/2015, al punto 3.2 prevede che "sono escluse dall'applicazione integrale del seguente provvedimento le seguenti categorie di edifici e di impianti:

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica".

**Provenienza**: atto di compravendita del 4/08/1997 repertorio n. 5044 del Notaio Renato Boga di Mozzate, con nota di trascrizione dell'8/08/1997 reg. part. 45912, reg. gen. 63079.

**Regolarità edilizia ed urbanistica:**

come da punto n. 6 della perizia:

"da ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbrate è stato reperito del materiale molto scarso. La costruzione dell'immobile adibito ad uso abitazione è del 15/09/1965 con variante autorizzata del 1/12/1970. L'abitabilità è stata rilasciata il 21/08/1972 e prevedeva due negozi ed un retro. Gli unici disegni ritrovati riportano la superficie del negozio simile a quella attuale salvo un ampliamento sullo sfondo che ha inglobato una parte di superficie della zona dell'atrio comune dell'ingresso delle abitazioni. Infatti è posto ad una quota diversa del locale commerciale. Questa modifica è stata oggetto di una domanda di condono protocollo 2420 del 30/01/1986 richiesta dagli allora

proprietari del locale (*omissis*); questa domanda è stata poi annullata dagli stessi in quanto i locali erano stati venduti, pertanto il condono non è stato regolarizzato e la superficie annessa non è stata regolarmente autorizzata.

Per quanto riguarda il piano interrato non è stato possibile trovare nessuna pratica relativa alla fusione di tutte le cantine fino alla formazione dei 4 depositi oggetto di pignoramento. Dopo ricerche presso la Conservatoria di Milano sono risaliti all'atto di vendita tra *omissis* e *omissis* primi acquirenti, nell'atto del 7/7/1972 a rogito Notaio Gentile Italo Reg. Gen. 54687 Reg. Part. 41943 si legge "a seguito di licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Limbiate in data 15/09/1965, debitamente rinnovata sin dall'inizio della costruzione, la Società Immobiliare *omissis* in proprio e quale appaltante delle unità immobiliari di proprietà dei signori *omissis*, ha edificato un fabbricato ad uso di civili abitazioni, comprendente anche un locale al piano seminterrato e box per autorimesse private, non di lusso, ai sensi della legge 2/7/49 n. 408 e successive proroghe e modifiche, fabbricato interamente ultimato.

- Che durante la costruzione dello stabile le parti per sopraggiunte necessità, sono state costrette a realizzare nel piano cantinato diversamente da quanto convenuto nel citato atto del 19/4/1968 n. 9004 di Racc. a Rogito Notaio Luigi Masnata, per cui in luogo delle cantine e dei box per autorimesse private come previsto nella planimetria ivi allegata sotto "C" è stato realizzato un unico locale con inerenti servizi.
- I Signori *omissis* e la Società *omissis* ciascuno per i propri diritti vendono in prima ed assoluta proprietà e libera disponibilità ai Signori *omissis* i quali pro-indiviso ed in comunione fra loro, accettano ed acquistano nello stabile sito nel comune di Limbiate Via 2 Giugno 4 identificato al N.C.E.U. Foglio 4 mappale 94 - un locale al piano seminterrato con annessa porzione di cortile ribassato. Il tutto salvo errori come meglio risulta delimitato in rosso nella planimetria che qui si allega sotto "A".

Dalla lettura di questo atto si deduce che durante la costruzione è intervenuta una Variante in Corso D'opera mai rettificata presso gli uffici Comunali. A questo punto per una vendita regolare bisogna regolarizzare la situazione costruttiva presso gli Uffici comunali con una pratica di Permesso di costruire in sanatoria in cui vengono indicati i depositi al posto di box e cantine, la Pratica di Permesso di costruire in sanatoria prevede il pagamento di una sanzione comunale, riferita al DPR 380/2001 art. 37 comma 4; questa potrà essere non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00; l'importo viene stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. 2

Alla sanzione vanno aggiunti i costi professionali per l'espletamento della pratica comunale e le eventuali spese; l'importo professionale potrebbe aggirarsi intorno a € 2.000,00 comprensivi di variazione catastale oltre spese, IVA e oneri di legge. Potrebbe essere valutabile da parte di un futuro acquirente di tutti i depositi al piano interrato il ripristino della situazione autorizzata ovvero trasformare i depositi in box e cantine come da disegno autorizzato dalla Concessione Edilizia del 1965".

**Stato occupativo:** l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile. L'immobile è pertanto posto in vendita come **libero**.

Per richiedere la visita all'immobile contattare  
il custode giudiziario:

**NOTAIO DOTT. PAOLO LOVISETTI**

con studio in Milano, Via della Posta, n. 10:

per informazioni telefoniche martedì e giovedì dalle 15 alle 18:

tel. 391.1738126, e-mail [astelovisetti@tiscali.it](mailto:astelovisetti@tiscali.it)

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it).

Milano, 11 dicembre 2018

Il Notaio Delegato

Dott. Paolo Lovisetti

