

**Avv. Gian Marco Rubino**

Via Curtatone 6 - 20122 MILANO

Tel. 02.55192099 fax 02.55191869

rubino@rubinoebellini.it

## TRIBUNALE DI MILANO

### Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Bottiglieri

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 213/2017 R.G.E. promossa da  
**Condominio Casa Canazei, Streda de Costa n. 118/200 Canazei (TN).**

contro

*omissis (ex art. 174, c. 9, d.lgs 196/2003)*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, con Studio in Milano,  
Via Mercalli n. 11, vista l'ordinanza di delega emessa in data 7.5.2019 dal  
G.E. Dott.ssa Bottiglieri, visto l'art. 570 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

### AVVISA

che si procederà alla vendita, in **UNICO LOTTO**, del compendio pignorato  
sito in (20090) Settala (MI), via Don Bosco n. 13 porzione di villetta  
bifamiliare, costituita da due piani fuori terra adibiti ad abitazione, dal  
piano seminterrato ad uso vani di servizio e box auto, il tutto collegato da  
scala interna, e dal giardino di pertinenza, così descritto:

- due vani di cantina al piano seminterrato; un locale soggiorno con vano  
cucina e due portichetti al piano terra; tre camere con due bagni,  
disimpegno e terrazzino al primo piano;

- doppio box ad uso di autorimessa privata al piano seminterrato;

- area di corte pertinenziale esclusiva annessa.

Detto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Settala  
come segue:

- Quanto al villino:

foglio 18, particella 880, subalterno 1, indirizzo VIA DON BOSCO n.  
SC, piano: T - 1 - S1, comune SETTALA, categoria A/7, classe 3,  
consistenza 8 VANI, superficie catastale 183 mq, totale escluse  
aree scoperte 178 mq, rendita € 908,96.

Confini: il suddetto immobile insiste su area individuata in mappa  
del catasto terreni al fg. 18 con i mappali 880 parte – 891, tra le  
coerenze: a nord beni al mapp. 878 a metà muro di cinta, ad est  
beni ai mapp. 892 - 880/2 - 880/4 a metà muri di cinta e fabbrica, a  
sud la via Don Bosco, ad ovest beni ai mapp. 879 a metà muro di  
cinta.

- Quanto al box

foglio 18, particella 880, subalterno 3, indirizzo VIA DON BOSCO n.  
SC, piano: S1, comune SETTALA, categoria C/6, classe 1,  
consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita € 64,14.

Confini: il suddetto immobile insiste su area individuata in mappa  
del catasto terreni al fg. 18 con i mappali 880 parte – 891, tra le  
coerenze: a nord beni al mapp. 878 a metà muro di cinta, ad est  
beni ai mapp. 892 - 880/2 - 880/4 a metà muri di cinta e fabbrica, a  
sud la via Don Bosco, ad ovest beni ai mapp. 879 a metà muro di  
cinta.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del CTU Ing. Claudio Stefanati, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Milano e reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche, la quale deve essere consultata e comunque si intende per conosciuta dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio.

**Custode** dell'immobile pignorato è stato nominato lo stesso Professionista Delegato, Avv. Gian Marco Rubino che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ove possibile, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto che ne abbiano fatto previa richiesta scritta, con congruo preavviso, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it),

A tal fine

### **AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **31 Ottobre 2019 alle ore 15.00** avanti al Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, presso il suo Studio in Milano Via Mercalli 11, ove si terrà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il prezzo base viene fissato in **Euro 435.000,00** (quattrocentotrentacinquemila//00).

In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 5.000,00** (cinquemila//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato e pertanto l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di **Euro 326.250,00** (trecentoventiseimiladuecentocinquanta//00).

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

Gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa, in bollo dell'importo vigente, presso lo Studio del Professionista Delegato, esclusivamente nei giorni: **28 Ottobre 2019 e 29 Ottobre 2019 ad orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00), nonché 30 Ottobre 2019 esclusivamente dalle ore 9,00 alle ore 13,00.**

Ciascun offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- La dichiarazione in bollo (vigente) di offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data di udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto, intestato alla procedura "*Proc. Esecutiva n.*

213/2017 R.G.E.” a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto;

- fotocopia di un proprio valido documento di identità e del codice fiscale;

L’offerta dovrà riportare, tra l’altro: le complete generalità dell’offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile); l’indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all’udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Ai sensi dell’art. 571 c.p.c., sulla parte esterna del plico, il Professionista Delegato annoterà le generalità di chi presenta la busta, il nome del GE o del Professionista Delegato e la data della vendita.

All’udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti, e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c., ed indicate nell’ordinanza del G.E., previa determinazione sull’ammissibilità delle offerte.

All’udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l’offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d’asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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.;
- 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente al Professionista Delegato l'intero saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed alle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del giudice, denominato "*Proc. Esecutiva n. 213/2017 R.G.E.*"; nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare al Professionista Delegato le somme di cui all'art. 2, comma 7 del DM 227 del 15.10.2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1, c.p.c.)

\*\*\*\*

L'immobile pignorato è posto in vendita al prezzo come libero.

Al momento della perizia, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da 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.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia del 14.2.2018 redatta dallo stimatore Ing. Claudio Stefanati che viene pubblicata insieme al presente avviso di vendita e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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 ed 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).

In merito alla conformità edilizia l'esperto ha rilevato che: "*lo stato di fatto corrisponde ai disegni di progetto depositati in Comune. Si evidenzia che la cantina più piccola, avente accesso diretto dalla porta che prospetta sulla*

*fine della rampa del box, risulta comunicante con la cantina adiacente di proprietà di terzi e facente parte dell'altra porzione di villino.”*

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.

Si fa avvertenza in ogni caso che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28.2.1985 n.47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28.2.1985 n.47 e visto il Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si fa rinvio agli altri documenti pubblicati che potranno essere consultati integralmente dagli offerenti e che comunque si intendono conosciuti a far data dalla loro pubblicazione.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso sarà depositato conformemente alle indicazioni del GE contenute nella citata ordinanza di delega, nonché nel provvedimento depositato in data 7.5.2019 dal G.E. Dott.ssa Bottiglieri presso la Cancelleria del Tribunale; pertanto si pubblicherà copia dell'ordinanza del G.E., della perizia con relativi allegati, e del presente avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), nonché sull'edizione Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Gian Marco Rubino  
Via Mercalli 11 – 20122 Milano  
Tel. 02.55192099 - Fax 02.55191869  
E-mail: [studio@rubinolex.it](mailto:studio@rubinolex.it)

Milano, 08 Luglio 2019  
Il Professionista Delegato

Avv. Gian Marco Rubino