

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile



Procedura esecutiva N.903/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 6 giugno 2019 comunicata in data 11 giugno 2019

RENDE NOTO

che il **giorno 12 novembre 2019**, alle **ore 16:00**

12/11/2019

lo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà in Arluno (MI), alla via Ugo La Malfa. 4, di porzione di villetta bifamiliare, di due piani fuori terra senza scantinato, con annesso giardino di proprietà, locale deposito e tettoia,

Il complesso immobiliare, di cui fa parte il bene pignorato, è costituito da tre villette singole e una villetta bifamiliare ed è stato realizzato alla fine degli anni 80.

L'abitazione di circa mq 185,80, è composta al piano terreno da locali accessori all'unità immobiliare stessa; mentre al primo piano è formata da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi.

Il deposito di mq 37 è composto da un unico locale con servizio, situato nella zona retrostante la villetta, a ridosso di un muro di confine.

La tettoia, chiusa su tre lati, accoglie un forno e un barbecue/griglia, entrambi in muratura. Essa occupa una superficie di circa 40 mq.

Il giardino, di proprietà esclusiva, è a prato ed formato da piantumazioni laterali di basso e medio fusto. La superficie del giardino compresa area pavimentata portico, camminamenti e sotto tettoia è di mq 195.

Gli immobili sono in ottimo stato di manutenzione così come il contesto in cui sono inseriti. L'appartamento in villino confina con proprietà aliena per più lati, con strada comune via La Malfa, salvo altri.

Il deposito risulta confinante con area cortilizia, proprietà aliena per più lati, con intercapedine- area cortilizia, salvo altri.

Il tutto riportato in **Catasto Fabbricati di Arluno, al foglio 7, p.lla 321:**

- **sub 802**, cat. A/7, cl 3, vani 7, superficie catastale mq 164, via Ugo La Malfa n. 4, piano T-1, rendita catastale euro 650,74;

- **sub 803**, cat. C/2, cl 4, consistenza 30 mq, superficie catastale mq 36, via Ugo La Malfa n. 4, piano T, rendita catastale 69,72.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati senza titolo. È stato emesso ordine di liberazione in data 6 giugno 2019 ed è in corso di procedura di rilascio ad opera della custodia giudiziaria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato del Certificato Energetico n 1501000011509 di cui alla legge n.19/91 e successivi D. Lgs.192/05 e 311/06, nonché di cui al DM dell'Economia e delle Finanze 19.02.07, successivamente modificato dai decreti 26.10.07 e 7.04.08, registrato il 30/09/2009 valido fino al 30/09/2019.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Dalla perizia si evince che nel corso del sopralluogo effettuato da parte dell'esperto non sono state recuperate Certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'unità abitativa.

ONERI CONDOMINIALI

Non esiste condominio.

PROVENIENZA

Esso è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 28 giugno 1988, trascritto a Milano 2, 13 luglio 1988, ai nn. 55539/40119.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito dopo il 1 settembre 1967 con Concessione Edilizia n. 76 rilasciata il 24 dicembre 1986.

I titoli abilitativi sono i seguenti: Concessione Edilizia in data 10 ottobre 1986 n. 485 (atti prot. 9534), permesso di abitabilità del 22 settembre 1988; Autorizzazione edilizia di variante opere in corso n. 46 del 30.06.1988, autorizzazione n. 28 del 5 luglio 1990.

Titoli correttivi: Permesso di costruire in sanatoria, pratica 135/2008, concessione n. 18 del 10.10.2008 .Domanda del 4.9.2008 prot. 12618, parere favorevole commissione edilizia del 6.10.2008.

Non sono presenti pratiche edilizie in corso.

Viene dichiarata dall'esperto la non conformità edilizia della villetta bifamiliare.

Dal controllo sulla planimetria allegata alle pratiche edilizie per opere interne si sono riscontrate discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Nello specifico, al piano primo, è stato demolito, il muro di separazione tra il bagno e la camera con balcone, creando un unico locale (camera attualmente dotata di due finestre). Risulta inoltre essere stata chiusa una finestra al piano terreno con affaccio su giardino.

I locali al piano terreno definiti sulla planimetria catastale attuale rustici/ripostiglio sono utilizzati come locali abitativi essendo stata realizzata una camera da letto ed una cucina, ciò in contrasto con quanto amministrativamente concesso: locali accessori all'unità abitativa principale posta al piano primo.

Le descritte difformità catastali sono regolarizzabili tramite la presentazione di pratica Docfa per l'aggiornamento della planimetria della villetta.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in 500,00 euro.

Si dichiara la non conformità edilizia e catastale dell'immobile oggetto del villino, per la presenza di modifiche interne, non autorizzate.

Viene dichiarata dall'esperto la conformità catastale del deposito.

La conformità edilizia verrà ripristinata una volta presentata una sanatoria per queste opere abusive. La descritta difformità è regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di Denuncia di inizio attività/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e della normativa comunale vigente.

I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione (CILA in sanatoria per opere non strutturali) e il pagamento della sanzione sono quantificabili in 2.000,00 euro.

I costi sono stimati, al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Dalla perizia si evince la conformità edilizia del locale deposito. Vi è permesso di costruire in sanatoria rilasciato il 26 giugno 2008, n. 177, domanda di condono edilizio n. 70/95. Vi è certificato di idoneità statica.

Nel corso del sopralluogo da parte dell'esperto è stata rilevata la costruzione di una tettoia con struttura portante in profilati metallici. Questo fabbricato, essendo chiuso su tre lati, crea una nuova volumetria.

Dalla verifica della documentazione agli atti, eseguita in data 15.10.2018 presso gli uffici tecnici comunali, non risulta alcuna domanda relativa alla costruzione di questa tettoia. La stessa risulta perciò abusiva.

Da ulteriore accesso all'ufficio tecnico comunale in data 22.11.2018, esaminate le fotografie del manufatto, le sue dimensioni, la geometria, la planimetria dell'area e la zona di intervento, per quanto previsto dalla normativa comunale vigente la costruzione è risultata essere non sanabile per quanto previsto dalle N.T.A.- non rispettando quanto previsto dall'art. 85 N.T.A. per gli ambiti territoriali T2- Indici e parametri.

Per quanto concerne i costi edili per la rimozione del manufatto abusivo e non sanabile sono quantificabili in euro 2.400,00. La rimozione dell'opera abusiva non richiede alcuna pratica edilizia o comunicazione comunale.

Dalla perizia si evince la conformità urbanistica per le unità immobiliari regolarmente autorizzate.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto;

2) Il prezzo base è fissato in **euro 250.000,00** per il **lotto UNICO**.

2.1) Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 187.500,00 per il lotto UNICO**.

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 903/2018 rge di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto

Visconti di Modrone n. 15, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata , non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad **euro 4.000,00** (euro quattromila/00).

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 903/2018 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate dopo l'aggiudicazione e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 903/2018 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell'offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Avv. Simona Romeo

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. Studio 02 87.04.61.97; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega;
- che custode giudiziario degli immobili è la professionista delegata alle operazioni di vendita avv. Simona Romeo.

E' POSSIBILE PRENOTARE LA VISITA AGLI IMMOBILI TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 20 luglio 2019

Avv. Simona Romeo

