

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 1727/2017**, promossa da UNICREDIT S.P.A. delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati, con studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2

SECONDO AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione del 18 dicembre 2018 e successiva delega alle predette operazioni, ex art. 591 bis c.p.c., del 23 febbraio 2019;
- vista la perizia dell'arch. Cristina Berno;
- visti gli artt. 591**bis** c.p.c. e 570 c.p.c.;

premess

che, ai sensi dell'art. 591**bis** 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

che il giorno

mercoledì 20 novembre 2019 ore 15:30

avrà luogo la seconda ed ultima vendita senza incanto del seguente bene immobile sito in:

SETTALA (Fraz. Caleppio) - via Cerca n.12

appartamento al piano secondo, composto da **due locali, cucina, servizi, e due balconi con annesso vano cantina al piano seminterrato** e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in lotto unico;
- 2) il **prezzo della seconda vendita** senza incanto viene fissato in **euro 35.200,00 così ridotto come indicato al punto 27 dell'Ordinanza di Vendita** e verranno ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del prezzo base (**euro 26.400.00**).
- 3) ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare una **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 esclusivamente il giorno precedente a quello fissato per la gara dalle ore 9:30 alle ore 13:00.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo secondo Tributi vigenti) 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;

- se formulata da cittadino straniero, 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 ad euro 26.400,00 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 n. 1727/2017 R.G.E.**".

4) in data **20 novembre 2019** presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 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 un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 1.000,00**, 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 caso di offerta presentata da coniugi sposati in regime di separazione legale dei beni, affinché sia possibile partecipare alla gara sarà necessaria la presenza di entrambi i coniugi. Diversamente l'offerta (se ne ricorrono i requisiti) potrà considerarsi valida ma non darà diritto alla partecipazione alla gara;

- 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 al 75% del valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3);

- sia per la presentazione delle buste contenenti le offerte che per la partecipazione all'asta, gli offerenti non potranno addurre ritardi di alcun tipo, ancorché non dipendenti dalla loro volontà o dovuti a cause di forza maggiore, come – solo a scopo esemplificativo – scioperi, condizioni atmosferiche, traffico, guasti ai mezzi pubblici o privati, incidenti di ogni genere, infortuni, ecc;

5) entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 1727/2017 R.G.E." le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto;**

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;

- la **quota a proprio 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 presunto per l'odierna vendita di euro 572,00 da intendersi comprensiva degli accessori di legge);

Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, conservando in ogni caso sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva l'importo di euro 15.000,00 come da indicazioni del Giudice dell'Esecuzione.

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"*.

Si fa presente che, alla data della perizia di stima, le spese ordinarie medie annue dell'unità immobiliare venivano dal CTU indicate in euro 0,00 poichè *"Il fabbricato viene gestito dai singoli condomini che, a turno, puliscono le scale. Sulle scale non c'è la luce ed i citofoni non funzionano perché non vengono pagate le bollette dell'energia elettrica"*, tuttavia nel marzo 2019 è stato costituito il Condominio con conseguente insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese per ciascun comproprietario;

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 o rescissa 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. L'aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà il valore di stima non potrà in nessun caso dar luogo a rescissione della vendita per lesione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Appartamento in Comune di SETTALA frazione Caleppio, via Cerca n. 12.

Appartamento posto al piano secondo composto da due locali, cucina, servizi e due balconi con annesso un vano cantina al piano seminterrato.

L'abitazione sviluppa una superficie catastale di mq 68,00 circa e h 2,95 mt circa. Alla data del sopralluogo il C.T.U. segnala che la cantina non è utilizzata perché inaccessibile in quanto tutto il piano cantinato risulta essere allagato. L'altezza del locale viene indicata ad h 1,50 mt circa.

Accesso pedonale da via Cerca (Strada Provinciale n. 39) ed ulteriore accesso pedonale dalla via Bettolino II.



Il Perito estimatore rileva che l'appartamento e la cantina sono ubicati in fabbricato realizzato anteriormente al 01.09.1967 dotato delle seguenti pratiche: Licenza di Costruzione rilasciata il 18.08.1962 di uno stabile di tre piani fuori terra ed un piano seminterrato costituito da tre scale d'accesso (A + B + C) e Abitabilità rilasciata il 16.07.1964.

Conformità edilizia/catastale: il Perito estimatore ha rilevato che dal confronto dello stato dei luoghi con i tipi edilizi messi a disposizione e visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settala che:

- Il fabbricato realizzato ha dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate a progetto. Nello specifico sono state realizzate solo le scale A e B.
- La scala C, indicata sul progetto, non è stata realizzata. L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura è nella scala A.
- L'alloggio risulta non conforme al progetto edilizio in merito alla distribuzione interna in quanto è stata ridotta la superficie della camera a favore di un ripostiglio più grande. Il ripostiglio ha un'apertura tipo "vano finestra" verso la camera (lato via Cerca).

In relazione a quanto sopra esposto il Perito dichiara la non regolarità edilizia.

Regolarità catastale: dal confrontato dello stato dei luoghi con la scheda catastale, il Perito estimatore ha riscontrato che sulla scheda manca la rappresentazione grafica del balcone della cucina.

In relazione a quanto sopra esposto il Perito dichiara la non regolarità catastale.

Regolarizzazioni edilizie/catastali: Il perito afferma che l'unità immobiliare non è conforme e l'intero edificio presenta delle difformità. Tale difformità è stata fatta notare all'Ufficio Tecnico. Il responsabile del Settore Difesa del Suolo, Pianificazione e Gestione del Territorio ha risposto ".....non sono valutabili i costi ed i tempi necessari per l'eventuale sanabilità delle presunte difformità".

Il C.T.U. tenuto conto della risposta del Comune ha stimato i seguenti costi professionali e relativa oblazione/sanzione.

a - costi di regolarizzazione edilizia: Presentazione progetto in sanatoria per la realizzazione parziale del fabbricato (difformità edilizia per la minore porzione di fabbricato realizzato),

- per le difformità in facciata e per le modifiche interne riscontrate nell'alloggio euro 5.000,00,
- stima oblazione/sanzione euro 1.032,00 (per le parti condominiali),
- stima oblazione/sanzione euro 516,00 (per le difformità nell'alloggio).

Totale euro 6.548,00 arrotondato a euro 6.550,00 (di cui la parte dell'importo relativa agli spazi comuni - pratica edilizia ed oblazione stimabile in euro 5.000,00 sarà da dividere tra tutti i 18 proprietari delle altre unità immobiliari).

b - costi di regolarizzazione catastale: presentazione della scheda catastale relativa all'unità immobiliare oggetto della procedura (sub. 702) euro 800,00.

Stima di spesa per la regolarizzazione arrotondata a euro 7.350,00

(parte di questo importo andrà diviso/sostenuto da tutti i 18 proprietari delle altre unità. **Il Perito, in previsione di una difficile ripartizione di spesa tra tutti i condomini ha detratto l'intero importo dal prezzo del bene.**)

Riferimenti catastali: al Catasto dei Fabbricati del Comune di SETTALA (prov. Milano), l'unità immobiliare risulta censita al **foglio 14, particella 105, subalterno 702**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale



mq 68,00, totale escluse aree scoperte mq 67,00, posto al piano 2-S1, rendita catastale euro 232,41.

Per la quota di: piena proprietà

Nell'Atto di Provenienza è segnalata la relativa quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato in ragione di 53,86/1000.

Coerenze dell'appartamento: (da nord in senso orario) proprietà di terzi, roggia indi strada provinciale, altro appartamento, pianerottolo e vano scala, cortile comune, salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze della cantina: (da nord in senso orario) altra cantina, roggia, proprietà di terzi, parti comuni, salvo errori e come meglio in fatto.

Impianto Citofonico: presente (non funziona perché risulta staccata la corrente elettrica)

Impianto Elettrico: sottotraccia

Impianto Idrico: sottotraccia

Impianto Termico: autonomo combustibile a gas metano. Impianto sottotraccia con radiatori.

Impianto di Condizionamento: assente

Impianto Ascensore: assente.

Servizi Igienici: n.1 servizio igienico dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Il Perito estimatore rende noto che le certificazioni di conformità degli impianti non sono disponibili. Il Fabbricato non è collegato/allacciato alla fognatura comunale e scarica nella fossa biologica.

Attestato di prestazione energetica: Il C.T.U. ha effettuato visura presso il CENED (Catasto Energetico Edifici Regionale) al fine di verificare l'esistenza di ACE per l'unità immobiliare oggetto della procedura, ma tale ricerca non ha consentito di individuare alcun attestato, si fa comunque presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Stato occupativo: libero da persone ma non da cose.

Regime fiscale della vendita: la vendita all'asta è soggetta a **Imposta di Registro** (ovvero ad I.V.A. nel caso in cui il debitore sia società commerciale che abbia esercitato la relativa opzione e ricorrendone tutte le condizioni previste per legge). **Il prezzo di vendita si intende in ogni caso al netto di tali imposte.** Ogni interessato dovrà richiedere ad un proprio consulente informazioni circa lo specifico regime fiscale della vendita a cui intende partecipare anche al fine di verificare la fruibilità dei benefici fiscali (prezzo valore e/o prima casa). L'aggiudicatario dovrà in ogni caso versare separatamente tali importi, come indicato nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita, da computarsi in base al regime fiscale applicabile.

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

avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 - tel. 02.56812982 - e-mail: aste.rosati@gmail.com.



La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in ordinanza di delega e, in particolare, sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) che si invita a consultare.

Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, della perizia di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e compresi in ogni loro punto da parte dell'offerente.

Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza.

Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita.

Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di immobili, gli offerenti sono invitati a consultare propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

Milano, 17 luglio 2019 (San Alessio)

Il delegato alla vendita
avv. Giovanni Rosati

