

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE IV CIVILE

**Nel giudizio di divisione RG n. 48275/2014**

**G.I. il dott. Alessandro Petrucci**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.I., dott. Alessandro Petrucci, del giorno 29 novembre 2018, la vendita senza incanto del 9 maggio 2019, andata deserta, nonché gli artt. 788 c. I, 568, 569 e 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

della vendita senza incanto, che si terrà, esclusivamente con modalità analogiche, il giorno **21 novembre 2019, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 324.000,00 (trecentoventiquattromila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti in conformità all'elaborato redatto dall'esperto, nominato dal Tribunale, arch. Rossana Bettera:

**LOTTO UNICO**

**Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Roma nn. 174/176, piena proprietà di villa disposta su due piani fuori terra, oltre al piano cantina, di complessivi 390 mq. commerciali, oltre al giardino di pertinenza di circa 477 mq.**

Come indicato a pagine 5 e ss. dell'anzidetto elaborato dell'esperto, l'immobile è composto da due unità immobiliari distinte catastalmente:

- il sub. 1, costituito da appartamento a piano terra, di circa 146 mq. utili, con hall di ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, antibagno, bagno, ripostiglio, disimpegno e due camere;
- il sub. 2, costituito da appartamento ai piani primo e interrato, con disimpegno, ampio soggiorno, pranzo, cucinino, secondo disimpegno, due bagni e tre camere al piano primo (di circa 161 mq. utili), oltre locale deposito e vano centrale termica al piano interrato;
- giardino comune.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese (MI) come segue:

- foglio **13**, particella **154**, subalterno **1**, Cat. A/7, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 136 mq. (totale escluse aree scoperte 134 mq.), rendita catastale euro 813,42, via Roma n. 176 piano: T-S1.

Coerenze (da nord in senso orario): cortile comune mappale 154 su tutti i lati;

- foglio **13**, particella **154**, subalterno **2**, Cat. A/7, classe 4, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 216 mq. (totale escluse aree scoperte 204 mq.), rendita catastale euro 1.162,03, via Roma n. 176 piano: T1-S1.

Coerenze (da nord in senso orario) dell'appartamento: affaccio su cortile comune mappale 154 su tutti i lati.

Coerenze (da nord in senso orario) della cantina: terrapieno su cortile comune mappale 154 su tutti i lati.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

\*\*\*

Si evidenzia che il valore di stima dell'intero compendio è stato determinato in complessivi € 640.000,00, di cui € 600.000,00 per l'esistente, oltre ulteriori € 40.000,00

per la residua capacità edificatoria del lotto di terreno su cui insiste la villa (capacità edificatoria analiticamente stimata dall'esperto, arch. Rossana Bettera, nel proprio elaborato pubblicato sul portale: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

\*\*\*

Per tutti gli aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale e urbanistica dei beni si rinvia alla lettura integrale della relazione dell'esperto, arch. Rossana Bettera, pubblicata, come anzidetto, tra gli altri, sul portale: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*

Si segnala, inoltre, che, in data 16 ottobre 2018, le parti hanno provveduto a depositare la dichiarazione di variazione della rappresentazione planimetrico-catastale del locale centrale termica/caldaia. La nuova planimetria riproduce l'attuale stato di fatto del piano S1.

\*\*\*

Provenienza: come attestato dal certificato notarile ex art. 567 c.II c.p.c. in atti, redatto dal Notaio dott. Roberto Bossi in data 10.11.2015, anch'esso pubblicato, con le omissioni previste dalla normativa sulla privacy, sul sito internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), la proprietà agli attuali comproprietari è pervenuta in forza di due trasferimenti mortis causa.

\*\*\*

**Stato di possesso:** parte degli immobili (piano terreno e seminterrato) è occupata da uno dei comproprietari.

\*\*\*

**La vendita, che avverrà esclusivamente con modalità analogiche, si terrà alle seguenti modalità e condizioni:**

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) II prezzo base è di Euro 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 324.000,00 (trecentoventiquattromila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 20 novembre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Divisionale RG. 48275/2014*", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da 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;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

**L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione dell'elaborato redatto dall'esperto,** nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 324.000,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito, con procura notarile, a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 21 novembre 2019, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Luca Perata, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, 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 prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione,

dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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 precisa 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.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione redatta dall'esperto, arch. Rossana Bettera (**relazione che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**), nonché nell'ordinanza di vendita del Giudice istruttore in data 29.11.2018.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione redatta dall'esperto, sopra citata (che, lo si ribadisce, deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), nonché nell'ordinanza di vendita del Giudice istruttore in data 29.11.2018;

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'anzidetto esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle

disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La vendita 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 nell'elaborato, 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. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il professionista delegato.**

\*\*\*

Si segnala che le richieste di visita dell'immobile andranno inviate al sottoscritto professionista delegato.

\*\*\*

Si segnala, altresì, che sul portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, relazione



di stima dell'esperto, planimetrie, riproduzioni fotografiche ecc...).

\*\*\*

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice Istruttore, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

\*\*\*\*\*

avv. Luca Perata con studio in Milano,  
Viale Bianca Maria n.24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:

[l.perata@studiolegalecomaschi.it](mailto:l.perata@studiolegalecomaschi.it)

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 13 settembre 2019

(Avv. Luca Perata)