

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 2411/2013
G.E. la dott.ssa Caterina Trentini

Promossa da

AR-TRE S.r.l. (P.I. 01117350932), con sede in Brugnera (PN), viale Europa n. 10, rappresentata e difesa dagli avv.ti Leopoldo Da Ros (C.F. DRSLLD67M09Z614J) e Laura Martelli (C.F. MRTLR572M61C574M), con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima in Legnano (MI), via Venegoni n. 94/96

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Caterina Trentini, del giorno 25 ottobre 2018, il provvedimento del G.E. in data 22 febbraio 2019, la vendita senza incanto del 16 maggio 2019, andata deserta, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **5 dicembre 2019, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Legnano (MI), via Pietro Mascagni n. 24/A, - appartamento, piano terreno, composto da un locale, servizi e balcone, oltre vano ripostiglio al piano

sotterraneo, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **10**, particella **424**, subalterno **2**, Cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 42 mq. (escluse aree scoperte 39 mq.), rendita catastale euro 284,05, via Pietro Mascagni n. 24A piano: T-S1.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune, porticato comune sub 1, altra U.i.U. sub 3, passaggio comune scale condominiali.

Coerenze del vano ripostiglio, in linea di contorno, da nord-est in senso orario: ripostiglio di terzi, locale ascensore comune al subalterno 1, passaggio comune al subalterno 1 da cui si accede per due lati;

- **autorimessa di 14 mq. catastali, sita al piano sotterraneo**, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio **10**, particella **424**, subalterno **16**, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 14 mq., rendita catastale Euro 57,84, Via Pietro Mascagni n. 24 piano: S1.

Coerenze dell'autorimessa da nord, in senso orario: corsello comune sub 1, altre unita su due lati, altra unità al sub 17.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Emanuele Bianchi, si riferisce, tra l'altro, che:

"INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE: SI

*Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate e quella rilevata presso il Comune di Legnano allegate ai progetti - Atti di Fabbrica."*

"5.1 AVVERTENZE PER L'ACQUIRENTE E MAGGIORI ONERI

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire, presso gli attuali proprietari e l'amministrazione condominiale in carica, le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati al momento della vendita a carico dell'immobile acquisito, relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché le quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati o presunti fino all'assegnazione.

NB *Nella pag. 8 della dell'allegato fotografico, è stata indicato con una linea tratteggiata rossa, una zona che, dai disegni residenti in comune e dalle planimetrie catastali, risulterebbe di pertinenza del bene staggito. All'attualità della vendita giudiziaria questa porzione non può essere conteggiata ma sarà da verificare, qualora l'acquirente lo ritenesse necessario, nelle vie legali preposte. Ragione per cui dal prezzo forfettario di 72.000 €, in sede di dibattito in udienza, si è giunti a 70.000 € e proprio in considerazione del fatto che questa porzione non è stata determinata "di pertinenza", il prezzo è sceso forfettariamente, della quota attribuita alla porzione."*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Previa richiesta al Comune di Legnano, Ufficio Tecnico (09/08/2018), si è ottenuto l'accesso agli atti il 12/9/2018;

Si sono potuti visionare i seguenti documenti concessori:

- **CONCESSIONE EDILIZIA C-122-1997**, per la costruzione di una palazzina residenziale a tre piani abitabili fuori, Due ville a schiera, recinzione, parcheggi ed impianto di fognatura interna con relative tavole;*
- **CONCESSIONE EDILIZIA C-122-1997** in variante 1997*

- **CONCESSIONE 139/97/34555/2760** relative tronco di fognatura

- **DISEGNI CORPO B VARIANTE + SOTTERRANEO**

- **ATTO DI OBBLIGO UNILATERALE PARCHEGGIO DI FRONTE**

- **LEGGE 10 STRATIGRAFIE VETRI ETC**

CONFORMITA' IMP. ELETTRICO

(ALLEGATO ALLA CTU n.6)

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA: SI

Dall'esamina della documentazione residente nel comune di Legnano relativa alla concessione edilizia si dichiara la **Conformità Edilizia.**

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA: SI

Strumento urbanistico vigente: Piano Governo del Territorio 2016

Adozione: D.C.C. n. 110 del 04.10.2016 > delibera C.C. 110/16

Approvazione definitiva: D.C.C. n. 29 del 08.03.2017 > delibera C.C. 29/17

Efficacia: 28.06.2017 (B.U.R.L. n. 26 serie avvisi e concorsi) avviso BURL 26-2017

Immobile soggetto a convenzione: **NO** (solo ATTO DI OBBLIGO UNILATERALE PARCHEGGIO DI FRONTE)

Se sì, di che tipo? /

Estremi delle convenzioni: /

Obblighi derivanti: /

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? **NO**

Se sì, di che tipo?: /

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? **NO**

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: /

Rapporto di copertura: /

Altezza massima ammessa: /

Volume massimo ammesso: /

Residua potenzialità edificatoria: /

se sì, quanto:

Altro: /

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: **edificio edificato dopo il 1/9/1967**

N.B. Si allegano un estratto del vigente PGT con individuazione dell'Area Omogenea nel quale sorge l'edificio di via Mascagni, 24 con relative indicazioni del Piano delle Regole e delle Norme tecniche di Attuazione."

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica si rinvia espressamente alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Emanuele Bianchi, pubblicata, tra gli altri, sul portale: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Stato di possesso: gli immobili sono liberi da persone e le chiavi di accesso ai beni sono nella disponibilità del custode giudiziario.

I beni sono pervenuti in capo all' esecutata per acquisto fattone con atto di compravendita autenticato dal Notaio Carla Fresca Fantoni di Milano in data 25.07.2007, rep. N. 22210/14645, trascritto in data 31.07.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 124002/65280.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di Euro 56.000,00 (cinquantaseimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 42.000,00 (quarantaduemila/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 4 dicembre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 2411/2013*", **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 della perizia di stima dell'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 Esecuzioni 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 € 42.000,00, 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 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 5 dicembre 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 1.000,00** 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 perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche 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 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 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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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"*.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Caterina Trentini, con ordinanza in data 6 aprile 2018, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

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, perizia, planimetria, 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 dell'esecuzione, 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

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 30 settembre 2019

(Avv. Luca Perata)