

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**ESEC. IMM.RE RGE 55/2019 -G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avvocato delegato Maria Cristina Delfino, con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22,  
- vista l'ordinanza di delega del 29/01/2020;  
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

che il giorno **20 gennaio 2022 ore 15.00** è fissata la **vendita senza incanto** (offerte in busta chiusa) degli immobili pignorati in calce descritti:

Si stabiliscono le seguenti modalità e condizioni:

**1) Lotto unico**

**2) Prezzo base Euro 224.000,00 = (duecentoventiquattromila/00). L'offerta non può essere inferiore al 75% del prezzo base -offerta minima d'acquisto € 168.000,00 (centosessantottomila//00)-. Rilancio minimo € 4.000,00.**

3) La domanda di partecipazione alla vendita va presentata in busta chiusa bianca, all'interno della quale dovranno essere inserite l'offerta e la cauzione: dovrà essere presentata presso lo studio del delegato in Milano Via Santa Sofia 22 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591bis 2° co. c.p.c.) nei giorni 18 e 19 gennaio 2022 dalle ore 9,30, alle ore 13,00 e comunque entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 19 gennaio 2022.

4) L'offerta di acquisto, in bollo da euro 16,00, deve essere sottoscritta dall'offerente di cui dovrà riportarne le generalità complete.

Se l'offerente è persona fisica, oltre alle proprie generalità, dovrà allegare fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale, eventuale permesso di soggiorno e indicare il regime patrimoniale; se l'offerente firma da solo la domanda, ma è coniugato in regime comunione dei beni, dovrà indicare anche i dati completi del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 c.c.).

Se l'offerente è società, deve allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società, i poteri conferiti al legale rappresentante, documento d'identità e codice fiscale di quest'ultimo. In caso di delega, questa dovrà essere conferita come da successivo punto 9).

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 comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

**5) L'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e a pena d'inefficacia, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, determinato come al punto 2, i dati identificativi del bene per la quale è proposta e l'espressa indicazione d'aver preso visione della perizia di stima. Non saranno accettate offerte inferiori a € 168.000,00 (centosessantottomila//00).**

**6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile emesso da istituto bancario e intestato a "Proc RGE 55/2019 Tribunale di Milano"; la cauzione deve essere inserita nella busta chiusa contenente l'offerta. In**

caso di aggiudicazione, la cauzione sarà trattenuta quale acconto sul saldo del prezzo di acquisto.

- 7) L'offerta d'acquisto è irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni
- 8) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 9) Potranno partecipare alla vendita senza incanto, eccetto il debitore, i soggetti indicati nell'art. 571 c.p.c.:
  - a) l'offerente in proprio personalmente; b) l'offerente a mezzo di procuratore (avvocato munito di procura speciale notarile); c) l'avvocato che agisce per persona da nominare (art. 579 c.p.c.).

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato quale mandatario dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

- 10) I creditori potranno proporre istanza di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

- 11) Il giorno fissato per la vendita **20 gennaio 2022 ore 15.00** presso lo studio dell'avv. Maria Cristina Delfino in Milano Via Santa Sofia 22 si svolgerà l'udienza ove verranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame per deliberare - sentite le parti e i creditori iscritti presenti- sull'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c.

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, in assenza di istanza di assegnazione.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. -da far pervenire al professionista delegato almeno 10 giorni prima della data della vendita a mezzo PEC- 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 a partire dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; in caso di mancanza di adesioni alla gara, sarà valida per l'aggiudicazione l'offerta più alta. Nel caso in cui pervengano plurime offerte e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che ha presentato l'offerta più alta e, a parità di prezzo offerto, 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. che abbia depositato apposita istanza di assegnazione.

La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c.: allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla gara presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche.

- 12) Le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, saranno restituite agli stessi al termine della gara.

- 13) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva RGE 55/2019 Tribunale Milano, del quale il delegato comunicherà l'IBAN, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le competenze per il trasferimento ai sensi dell'art. 2 co.VII DM 227/2015 (pubb. in G.U. 24/2/2016) e le

imposte per il trasferimento che saranno indicate secondo la tipologia di acquisto, mediante 2 distinti versamenti.

Il delegato verserà quindi direttamente al Creditore Fondiario quella parte del prezzo di acquisto che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese (art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) nella misura prevista nella delega ex art. 591bis c.p.c. Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario all'istituto di credito fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

- 14) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- 15) 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 per 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.
- 16) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.  
Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Beatrice Vezzosi, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale, certificazioni e ogni altra informativa sugli immobili, si richiamano integralmente nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.  
L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni, presentando domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla consegna dell'atto di trasferimento dell'immobile emesso dal Giudice dell'Esecuzione.
- 17) L'aggiudicatario, ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche e a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, potrà richiedere -ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (cd. prezzo-valore), indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.
- 18) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: tali gravami saranno cancellati a spese e cura della procedura.  
Sono a carico dell'aggiudicatario le spese per il trasferimento dell'immobile ai sensi dell'art.2 co.VII, Decreto 227/15 pubb. in G.U. 24/2/2016.

#### Pubblicità

Un estratto dell'ordinanza di vendita sarà pubblicato:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);

- su Corriere della Sera e su LEGGO Milano;
- sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

### **DISPOSIZIONI PER EMERGENZA SANITARIA COVID 19**

**-La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente: non sarà consentito l'ingresso ad eventuali familiari e/o accompagnatori a qualsiasi titolo, i quali per evitare assembramenti non potranno stazionare nello studio del professionista delegato.**

**-Per accedere allo studio del professionista delegato sia per il deposito della busta che per l'asta, le persone dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno 1 metro, indossare mascherina protettiva e munirsi di gel igienizzante per le mani.**

**-Qualora per motivi di sicurezza sanitaria non sia possibile tenere la vendita nello studio del delegato, il professionista delegato si riserva di spostare l'asta presso altra sede, previa comunicazione agli offerenti, via email o telefonicamente, entro il giorno precedente l'asta del luogo dove si svolgerà la vendita senza incanto.**

### **CUSTODE GIUDIZIARIO:**

**L'avvocato delegato è nominato anche custode giudiziario.**

**Per visite all'immobile inoltrare la richiesta sul sito [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA**

In Comune di **Grezzago (MI) Via Milano 5** villa monofamiliare con box pertinenziale, il tutto censito al N.C.E.U. del suddetto Comune come segue:

- **appartamento: fg. 2, mapp. 761, sub. 1**, cat. A/7, cl. 1, vani 9, p. S1-T-1-2, R.C Euro 697,22;

- **box: fg. 2, mapp. 761, sub. 2**, cat. C/6, cl. 3, consistenza 38 mq, p. S1, R.C. 137,38;

- **E170 area comune al complesso edilizio di cui è parte il bene pignorato, fg. 2, mapp. 492, quota di 1/5.**

Confini:

- **Villa e box in corpo unico (da nord in senso orario):** mappale 102, mappale 758, mappale 760, mappale 462, mappale 492.

**L'immobile è stato costruito in epoca successiva al 1.9.1967**

**Conformità catastale: non conforme;** varie difformità, alcune regolarizzabili. Si richiama quanto specificato in perizia pag. 5:

*"Conformità catastale:*

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:*

*a. Nella planimetria catastale dell'appartamento al piano terra viene indicata una zona adibita a cucina ma nella realtà la cucina è ubicata al piano seminterrato;*

*b. Al piano seminterrato nel locale lavanderia è presente una finestra non indicata nella planimetria asseverata;*

c. Al piano secondo sono riportati tre locali con destinazione d'uso "ripostiglio" ma nella realtà sono adibiti a camera da letto;

d. Al piano seminterrato all'interno dell'autorimessa è stata creato un locale adibito a deposito attraverso una partizione interna;

e. Nell'area cortilizia pertinenziale è presente una piccola costruzione coperta e aperta su tre lati utilizzata come zona barbeque; tale costruzione non è presente nelle planimetrie asseverate ed è posizionata a ridosso del confine a nord-est del cortile;

f. Nell'area cortilizia è presente anche una costruzione in legno adibita a ricovero animali direttamente collegata ad un'altra struttura edibita a deposito attrezzi; le strutture sono in legno ed sono ubicate nell'angolo a nord-ovest del cortile a ridosso del confine;

g. Il terreno di cui al punto A.3 è suddiviso in 5 quote ma nella scheda catastale si specifica che alla società \_\_\_\_\_ corrispondono quote 1/1 anziché 1/5. I locali che hanno subito la modifica di destinazione d'uso ai punti a, c non possono essere nella realtà trasformati in quanto sia il piano seminterrato che il piano secondo hanno altezze inferiori a quelle minime idonee per l'abitabilità e pertanto i locali non possono essere adibiti ad ambienti con permanenza di persone. Da un punto di vista catastale non è necessaria alcuna rettifica mentre sarà opportuno ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nella planimetria catastale (vedi paragrafo 7.1 sulla conformità edilizia).

La difformità di cui al punto b, d possono essere regolarizzati con pratica di sanatoria e aggiornamento catastale.

Le difformità di cui ai punti e, f correttamente regolarizzati come esposto nel paragrafo 7.1 possono essere identificati come "arredi da giardino" e pertanto non necessitano di essere indicate nella planimetria catastale.

La difformità di cui al punto g può essere regolarizzata mediante rettifica della scheda catastale.

Aggiornamento catastale con programma DOCA: € 450,00 per ciascun subalterno

Oneri Totali: € 900,00"

**Conformità edilizia: non conforme;** varie difformità, alcune regolarizzabili. Si richiama quanto specificato in perizia pagg. 10-11:

"Conformità edilizia:

A seguito di apposite sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale ed alla planimetria dell'ultima pratica edilizia asseverata risalente al 2011; si specifica che non sono pervenute pratiche edilizie a nome dell'esecutata:

a. Al piano seminterrato diversa destinazione d'uso dei locali senza modifiche sui tavolati, precisamente uno dei locali cantina è adibito a cucina nonostante l'altezza non sia idonea a tale utilizzo;

b. Al piano seminterrato nel locale lavanderia è presente una finestra non indicata nella planimetria asseverata;

c. Al piano terra nella planimetria asseverata è presente un angolo cottura che nella realtà non esiste ed apparentemente non è possibile verificare la presenza di una predisposizione impiantistica; il locale è interamente utilizzato come soggiorno;

d. Al piano secondo, sottotetto diversa destinazione d'uso dei locali senza modifiche sui tavolati, precisamente i locali ripostiglio sono in realtà utilizzati come camera e il locale lavanderia è un bagno;

e. Nel box al piano seminterrato è stata creata una partizione interna con creazione di locale di deposito attrezzi, tale partizione non è indicata nelle planimetrie asseverate;

f. Nell'area cortilizia pertinenziale è presente una piccola costruzione coperta e aperta su tre lati utilizzata come cucinotto e zona barbeque; tale costruzione non è presente nelle planimetrie asseverate ed è posizionata a ridosso del confine a nord-est del cortile. La superficie complessiva dell'area coperta è circa 8,6 mq con altezza massima di 2,70 m.

g. Nell'area cortilizia è presente anche una costruzione in legno adibita a ricovero animali di c.a 1 mc direttamente collegata ad un'altra struttura edibita a deposito attrezzi di c.ca 2.mc; le strutture sono in legno ed sono ubicate nell'angolo a nord-ovest del cortile a ridosso del confine;

Le difformità presenti sono regolarizzabili come segue:

a. La cucina non può essere ubicata al piano seminterrato in quanto l'altezza del locale non ha i requisiti igienico/sanitari minimi per assolvere tale funzione; sono ammissibili unicamente a locali senza permanenza di persone. Nello specifico la cucina dovrebbe avere altezza minima pari a m 2,70 ed attualmente è invece di m 2,40;

b. La presenza della finestra può essere regolarizzata mediante pratica edilizia in sanatoria e il pagamento della corrispettiva sanzione;

c. L'angolo cottura al piano terra deve essere ripristinato come nelle planimetrie asseverate in quanto eliminando la cucina al piano seminterrato risulta necessaria la creazione di una zona cottura;

d. Il locali al piano sottotetto utilizzati come camere da letto non sono idonei in quanto l'altezza media ponderale è inferiore a m 2,70 (altezza minima per locali abitabili) pertanto non possiedono i requisiti di abitabilità. Per quanto riguarda la lavanderia l'altezza è superiore a m 2,40 pertanto può essere adibito a locale di servizio ma essendo di fatto utilizzato unicamente come bagno ed essendo già presente una lavanderia ubicata al piano seminterrato, nella planimetria catastale è necessario indicare la corretta destinazione d'uso;

e. La formazione del locale deposito creato in assenza di titolo abilitativo può essere regolarizzato con apposita pratica edilizia in sanatoria e il pagamento della corrispettiva sanzione;

f. Ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Grezzago art. 114 le costruzioni di cui al punto f ed al punto g possono essere definite "arredi da giardino" in quanto "Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di fabbricati residenziali."

Per quanto riguarda la struttura al punto f si specifica anche che sono compresi nella definizione "d) Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 3,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a m 1,80 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza."

Nel caso specifico le misure della superficie e altezza massime sono superiori a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio e per tanto per poter essere sanate devono essere modificate e riportate a 3 mq di superficie e 1,80 m di altezza massima con una costo dell'intervento indicato nel computo allegato.

g. Sempre ai sensi Regolamento Edilizio del Comune di Grezzago art. 114 le strutture in legno di cui al punto g corrispondono alla definizione di:

"a) Piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq 4,00 ed altezza massima non superiore a m 2,30, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare, secondo la tipologia approvata dal Codice Civile;

b) Cucce per cani di volume non superiore a 1,5 mc, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario delle resede di pertinenza dell'abitazione principale." Le dimensioni delle strutture sono conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio e per tanto non è necessaria alcuna modifica o sanatoria.

In conclusione, per economia di procedura, si consigliano i seguenti interventi per l'adeguamento igienico sanitario e regolarizzazione edilizia per un costo opere:

- Adeguamento igienico sanitario con rimozione nel locale cucina del piano cottura al piano seminterrato e il ripristino dell'angolo cottura al piano terra, adeguamento delle misure della zona barbecue esterna attraverso opere quantificate secondo il prezzo delle opere edili Regione Lombardia anno 2019 in € 1.400,00 come da computo allegato.

- Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne di cui ai punti b ed e: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria oltre alla sanzione pari a € 1.000,00.

**Oneri Totali: € 3.600,00"**

**Conformità urbanistica: conforme (vd. perizia pag. 12).**

**Stato occupativo: l'immobile è occupato dalla parte esecutata; la liberazione verrà attuata in conformità al disposto dell'art. 560 c.p.c. novellato o di diversa norma pro-tempore vigente**

**Dopo l'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà rendere noto al custode se intenderà procedere a propria cura e spese alla liberazione dell'immobile, ovvero se la liberazione dovrà essere attuata a cura della procedura.**

\*\*\*\*\*

Avvocato delegato Maria Cristina Delfino con studio in Milano, Via Santa Sofia, n. 22: per informazioni telefoniche il martedì e giovedì dalle 15 alle 18: tel. 02 794185; Fax 02 794192, e-mail: [studiodelfino@alice.it](mailto:studiodelfino@alice.it)

Milano, 12 novembre 2021

Avv. Maria Cristina Delfino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Cristina Delfino', written in a cursive style.