TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 2270/2016 + 246/2018 – G.E. Dott. Giacomo Puricelli
Promossa da

Signor SASSONE ANTONIO, C.F. SSSNTN59P28I602A, residente in Seregno – Via Cadorna, n. 45, rappresentato e difeso dall'Avv. Fabio Festa, con studio in Milano – Via G. Sidoli, n. 1

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Giacomo Puricelli;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Sabrina Greco;
- visto il primo esperimento di vendita andato deserto;
- visti gli att. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto **(lotto n. 2)**.

2) Il prezzo base è di **Euro 160.000,00 (centosessantamila/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 120.000,00 (centoventimila/00).**

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (9 marzo 2022), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

I soggetti deputati al deposito delle offerte e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio del delegato muniti di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e dovranno osservare le giuste distanze a garantire il corretto distanziamento sociale

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della

famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; 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 notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 120.000,00 (centoventimila/00).**

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esecutiva n. 2270/2016 R.G.E.*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 9 marzo 2022; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 120.000,00 (centoventimila/00),** le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 10 marzo 2022, alle ore 18,00,** avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, (**ovvero presso altra sede che sarà tempestivamente comunicata agli offerenti qualora si rendesse necessario l'utilizzo di sale e/o spazi più ampi al fine di garantire il prescritto distanziamento sociale)** – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'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;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €.

26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;

- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, direttamente, al professionista delegato il prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n. 2270/2016 R.G.E.*" o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 alla regolarità urbanistica 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 agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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).

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.
9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonchè le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.
11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 2:

In Comune di Garbagnate Milanese (MI) – Viale Forlanini, n. 47 (già Via sanatorio), piena proprietà di appartamento della superficie complessiva di circa mq 206,00 sito al piano primo senza ascensore (secondo fuori terra) di una casa bifamiliare di 2 piani (in realtà, 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e interrato n. 1) con ampia porzione di giardino in comune con i subb. 5 e 701, composto da salone doppio, due bagni, due camere, cucina abitabile, due disimpegni, due balconi, oltre cantina di grandi dimensioni al piano interrato. Inoltre, l'area dispone di una capacità edificatoria residua. L'impianto di riscaldamento è autonomo: la caldaia è installata al piano terra, nel locale lavanderia appartenente al sub. 701, e andrà, quindi, spostata. Completa il sistema di riscaldamento il camino ventilato.
Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:
Appartamento: foglio 7, particella 73, subalterno 702, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, sup. catastale totale: 126 mq, totale escluse aree scoperte: 122 mq., Rendita Catastale Euro 578,43, Via C. Forlanini, n. 47, piano: 1 – S1.
Millesimi di proprietà di parti comuni: non è presente una divisione millesimale delle parti comuni (scala e giardino).
Confini:
Dell'appartamento: a nord part. 73 (giardino), a est part. 74 (altra proprietà), a sud part, 73 (giardino) e corpo scale, a ovest, part. 70.
Della cantina: a nord part. 73 (giardino), a est part. 74 (altra proprietà), a sud terrapieno, corpo scale e terrapieno, a ovest part. 70.
Si precisa che il giardino in comune con i subb. 5 e 701, identificato al catasto terreni: foglio 7, particella 73, qualità Ente urbano, superficie mq. 540, è costituito da ampia area destinata a giardino, con vialetto di accesso sterrato e accesso carrabile da Viale Forlanini e sviluppa una superficie complessiva di circa 540 mq, di cui circa il 9% è destinata a viabilità esistente.

La particella 73, tenuto conto della casa esistente di cui ai subb. 701/702/5, ha una capacità edificatoria residua di circa 47 mq. di slp, che potrà venire utilizzata o ceduta ad altra particella.
Il perito estimatore ha provveduto ad effettuare un compito di carattere orientativo ed utile solo ai fini della stima: l'area edificabile 414,00 Euro/mq. di SLP determina un valore a corpo di €. 19.458,00 per il bene indiviso tra i subb. 701, 702 e5. Il valore relativo ai due lotti, suddiviso in base alla rendita catastale delle tre unità immobiliari, è stato determinato dal perito estimatore in 544/1000 per il lotto 2 (rendita 578, 43), per un valore di €. 10.585,00. Valore a corpo: Euro 10.000,00.
PROVENIENZA: L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto agli attuali proprietari in forza di atto di successione trascritto a Milano in data 23/08/2010 nn. Gen. 108738 Part. 64171 (è intervenuta rinuncia dell'altro soggetto chiamato all'eredità con atto in data 13/10/2009 rep. 66524/15786 registrato a Milano 3 il 20/10/2009 n. 22502 Notaio Giuseppe Antonio Masini).
REGOLARITA' CATASTALE E EDILIZIA:
Dal punto di vista della conformità catastale, il perito estimatore ha rilevato le seguenti irregolarità:
a) in fatto presenza di un tramezzo al centro della camera più grande e diversa sagoma del camino; b) al piano interrato (cantina) sono indicate delle finestre in fatto non rilevate. Si evidenzia che il rilievo è stato difficoltoso per la mancanza di luce e per il parziale stato di abbandono dei locali. Però, la mancanza di aperture è confermata dai disegni (prospetti) allegati alla DIA n. 52 del 2004, presentata in Comune; c) la mappa catastale indica la presenza nel giardino di un piccolo manufatto graffato alla part. 73, in fatto non presente; d) in fatto consistenza minore della particella. Parte della superficie della particella 73 è occupata dalla viabilità esistente.
Regolarizzabili mediante: Punti a-b) adeguamento della scheda catastale. Relativamente al punto a) si potrà procedere all'adeguamento della scheda catastale oppure al ripristino.
Punti d-c) per regolarizzare quanto in fatto, bisognerà procedere ad un frazionamento ed all'aggiornamento della mappa catastale.
In conclusione, circa la conformità catastale, il perito estimatore ha dichiarato l'immobile de quo non conforme, ma regolarizzabile.
Dal punto di vista della conformità edilizia, il perito estimatore ha rilevato le seguenti irregolarità:
-a seguito di accesso e per confronto con i disegni depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, è stata riscontrata in fatto la presenza di un tavolato di separazione della camera (muro d'arredo) e una differente sagoma del muro che delimita il camino in prossimità dell'ingresso. Regolarizzabili mediante: demolizione o in alternativa presentazione di comunicazione in sanatoria.
-minore consistenza della particella 73 (già rilevata in sede di regolarità catastale).
In conclusione, circa la conformità edilizia, il perito estimatore ha dichiarato l'immobile de quo conforme a meno di una piccola difformità nella distribuzione interna, sanabile.
Dalla relazione di stima, depositata in atti dall'Arch. Sabrina Greco, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero (occupato dall'esecutato) e si fa riferimento a quanto in essa indicato.
CUSTODE GIUDIZIARIO:
L'Avvocato delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n.

02/5469086, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato ed i giorni festivi.

DISPOSIZIONI EMERGENZA COVID 19

In ottemperanza alle vigenti normative per il contenimento dei contagi da Covid 19 e salvo diverse disposizioni/direttive medio tempore emanate si stabilisce quanto segue:

a) La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente e alle parti (creditori e debitori); non sarà quindi in alcun modo consentito l'accesso presso lo studio o comunque presso il luogo ove verrà svolta l'asta ad eventuali accompagnatori e/o familiari;

b) Gli offerenti dovranno indossare mascherina protettiva (meglio di tipo c.d. chirurgico);

c) L'accesso al luogo ove verrà svolta l'asta sarà consentito solo a coloro che presentino una temperatura corporea non superiore ai 37,5 gradi celsius. A tal fine prima dell'accesso il delegato o persona da questi incaricata potrà procedere a rilevare la temperatura corporea con idoneo dispositivo medico.

Il delegato si riserva altresì di condizionare il predetto accesso e partecipazione alla gara alla sottoscrizione di apposita c.d. "autodichiarazione Covid 19".

d) Si invitano vivamente i partecipanti all'asta ad osservare la distanza sociale pari ad almeno un metro sia durante lo svolgimento della gara medesima sia prima di accedere al luogo ove si terrà l'asta.

Milano, lì 4 gennaio 2022

Il delegato
Avv. Marco Zanzoni