

**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 2113/2016 R.G.E.

**Giudice dell'esecuzione dott.ssa Caterina Trentini**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa C. Trentini del 24.10.2019;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto del 27 ottobre 2020;

- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto del 22 luglio 2021;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) **la vendita avrà luogo per lotti.**

2) il prezzo base delle offerte per ciascun lotto viene così fissato:

• Lotto n. 15: **€. 4.480,00= (euro quattromilaquattrocentottanta/00);**

• Lotto n. 16: **€. 5.120,00= (euro cinquemilacentoventi/00).**

Per ciascun lotto saranno altresì considerate valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base e precisamente:

• Lotto n. 15: **€. 3.360,00= (euro tremilatrecentosessanta/00);**

• Lotto n. 16: **€. 3.840,00= (euro tremilaottocentoquaranta/00).**

in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e assenza di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre le **ore 13,00 del 21 marzo 2022.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene (lotto) per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore a ¼ del prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone

giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

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.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

**4) L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.**

Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

5) L'offerente dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 2113/2016 R.G.E.**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

7) In data **22 marzo 2022 alle ore 15,30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:

**LOTTO N.15** se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 4.480,00=**, il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  della somma di **€. 4.480,00=**, il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, precisamente **€. 3.360,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo

di rilancio di **€. 500,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**LOTTO N.16** se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 5.120,00=**, il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  della somma di **€. 5.120,00=**, il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, precisamente **€. 3.840,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo di rilancio di **€. 500,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

8) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva Imm.re n. 2113/2016 R.G.E.**". Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del professionista 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 del versamento.

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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

9) 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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46, 5° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni);

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

10) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

11) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

12) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

13) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, 2° co. Disp. Att. del codice civile.

14) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Nel Comune di **Rho (MI) – Frazione Pantanedo, via Federico Borromeo n. 19**, piena proprietà del seguente:

#### **LOTTO N. 15:**

**Posto auto scoperto** al P.T. con accesso dal cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo n. 19, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. **34**, mapp. n. **240**, sub. **719**, via Federico Borromeo n. 19, P.T, cat C/6; classe 2; consistenza 13 mq; sup. cat. 13 mq; rendita €. 36,93=.

**Coerenze da nord in senso orario del posto auto scoperto:** cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

**Stato occupativo:** libero.

## **LOTTO N. 16:**

**Posto auto scoperto** al P.T. con accesso dal cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo n. 19, censito nel Catasto Fabbricati del citato Comune al fg. **34**, mapp. n. **240**, sub. **720**, via Federico Borromeo n. 19, P.T, cat C/6; classe 2; consistenza 14 mq; sup. cat. 14 mq; rendita €. 39,77=.

**Coerenze da nord in senso orario del posto auto scoperto:** cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, cortile comune.

**Stato occupativo:** liberi.

## **PROVENIENZA**

Scrittura privata di vendita autenticata dal Notaio dr.ssa M. Gentile di Rho (MI) il 29.10.1991, Rep. 38259, trascritta il 22.11.1991 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 88447/64499.

## **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA-CATASTALE:**

**Pratiche edilizie comuni a tutti i lotti.** Si precisa che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte tutti gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, come da verifiche effettuate dal perito estimatore. Nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti:

### **“7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

*domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233*

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

**trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

*opere ultimate entro il 1° settembre 1957*

- Unità immobiliare n 15      attuale sub **707 + 708** con servizi igienici
- Unità immobiliare n 14      attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13      attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12      attuale sub **711** con servizi igienici
- Unità immobiliare n 44      attuale sub **714 + 715** con                      servizi igienici
- Unità immobiliare n 43      attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38      attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39      attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36      attuale sub **721 nord** con servizi igienici
- Unità immobiliare n 37      attuale sub **721 sud** con servizi igienici
- Unità immobiliare n 35      attuale sub **722**

### **trasformazione d'uso da fienile a box**

*opere ultimate entro il 1° settembre 1957*

- Unità immobiliare n 11      attuale sub **712+713**

### **trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

*opere ultimate entro il 1° settembre 1957*

- Unità immobiliare n 34      attuale sub **723** con servizi igienici

### **7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria del 31/03/1995**  
pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre

- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria del 23/01/2008** pratica **CON 542/94**

**7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004** pratica edilizia **D658/04**  
interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**

**7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**  
a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17. il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18. siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati dal D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19. siano previsti i dispositivi di areazione di cui all'art. 3.4.22 R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20. sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monocali (art. 3.4.46 b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522**

**da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

OGGETTO. Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio 34.

RICH: - omissis -

PRAT: C177/2000

Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 n prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.

Al fine di completare l'iter procedurale per **l'ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 della perizia, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta al perito da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state

*eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.*

*Da comunicazione inviata al perito da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.*

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

*b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 - 19 - 20 del paragrafo 7.7 della perizia che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00***

*Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.***

*L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.”*

**Conformità edilizia - urbanistica e catastale:**

Il perito ha riscontrato quanto segue:

**Lotti nn. 15, 16:**

Conformità urbanistica: **verificata/conforme**

Conformità edilizia: **verificata/conforme**

Conformità catastale: **verificata/conforme**

Si richiama in ogni caso la relazione di stima redatta per ciascun lotto dall'arch. Elisabetta Nicoletti depositata telematicamente e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nonché sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), unitamente all'ordinanza di delega, alle planimetrie, alle foto.

**AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO**

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17, 3° co. L. 23/08/1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15/10/2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Detti importo verranno richiesti al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovranno essere versati entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

### **AVVISO**

Si avvisa che in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

### **CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (tel. 02.6691682 – fax 02.56561761) che provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

\*\*\*\*\*

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2:  
per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761,  
e-mail: mg.laterza@studiolaterza.it – segreteria@studiolaterza.it.

Milano, 3 gennaio 2022

Avvocato delegato