

AVV. ROSSANA ACETI
VIA RAIMONDO FRANCHETTI N. 4
20124 - MILANO
Tel.02/29007654 - fax 02/92881379
avv.rossana.aceti@gmail.com
rossana.aceti@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 930/2019

Promossa da

CONDOMINIO BELLINI/ROSSINI - MAGENTA

Contro

Debitore esecutato (*indicazione omessa ex art. 174, co.9, D.Lgs. n. 196/2003*)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ASTA DEL 29 MARZO 2022 ORE 15.30

(1° esperimento)

PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00

OFFERTA MINIMA: € 48.000,00 RILANCIO MINIMO € 1.300,00

La sottoscritta, Avv. Rossana Aceti, professionista delegata alla vendita nella procedura di cui in epigrafe, con studio in Milano, via R. Franchetti n. 4

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'ing. Luca Guido;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

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

- 1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
lotto unico € **64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)**
offerta minima € **48.000,00 (euro quarantottomila/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa anonima, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Franchetti n. 4, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste, previo appuntamento telefonico. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con marca da bollo vigente da € 16,00) sottoscritta (con firma leggibile e per esteso) da tutti gli offerenti, i documenti e la cauzione.

A) La dichiarazione di offerta è irrevocabile e dovrà contenere a pena di inefficacia:

- l'indicazione della procedura in oggetto (rge 930/2019);
- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e se coniugato regime patrimoniale), nonché **copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge

nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i 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;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi della società, partita iva e codice fiscale, nonché le complete generalità del rappresentante legale della società offerente nonché fotocopia del documento di identità, con allegato certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) in corso di validità (non oltre tre mesi) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente in udienza, ovvero procura notarile sempre risultante dal certificato camerale che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- l'offerente dovrà **dichiarare la propria residenza** ed eleggere domicilio nel comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 48.000,00 (euro quarantottomila/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

Nel caso di più soggetti offerenti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno TUTTI essere presenti per poter rilanciare alla eventuale gara in aumento.

- B) La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 930/2019 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4)** In data **29/03/2022 alle ore 15.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Franchetti n. 4, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide ó anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.300,00**;
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato (ossia pari ad € 64.000,00), il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.**;
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito (ossia inferiori ad **€ 48.000,00**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

Anche la mancata sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporta l'inammissibilità dell'offerta e dunque il rigetto della stessa.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: **l'offerente in proprio personalmente** oppure **l'avvocato** in nome e per conto dell'offerente munito di **procura speciale notarile** (art. 571,1°co., c.p.c.) oppure **l'avvocato** che agisce per persona da nominare (art. 583 c.p.c.).

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

5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo di acquisto - fatta salva comunque l'eventuale applicazione dell'art. 41TUB - dedotta la cauzione già versata nonché le spese necessarie di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **PROC. ESECUTIVA N. 930/2019 R.G.E.ö.**

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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 agli onorari del delegato, 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 residuo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

6) 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 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 pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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

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 ó 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 ó 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.

- 7) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *«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».*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Comune di **MAGENTA (MI), via Vincenzo Bellini n. 13**

piena proprietà di appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso/disimpegno, cucinino, soggiorno, due camere da letto e bagno, con annessa cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 445, subalterno 4, Via Vincenzo Bellini n. 21, piano T- S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale 71 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita p 348,61.

L'esperto precisa che l'appartamento è posto al piano rialzato ma non è presente servo scale da piano terra a piano rialzato. In visura catastale è indicato erroneamente il n. civico 21; il civico corretto è il n. 13.

Confini, in un sol corpo da nord in senso orario (come da perizia):

- via Rossini, altra unità immobiliare, altra unità e vano scala comune, via Bellini (l'appartamento);
- altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, via Bellini (la cantina).

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutato quindi libero per la procedura esecutiva.

La liberazione sarà attuata dopo l'emissione del decreto di trasferimento a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura esecutiva solo se richiesta dall'aggiudicatario per iscritto al professionista delegato alla vendita da consegnarsi entro la data del saldo prezzo.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia/urbanistica/catastale del bene**, l'ing. Luca Guido, a pag. 3 e ss. della relazione di stima, da intendersi qui integralmente richiamata e ritrascritta, dichiara che:

CONFORMITÀ CATASTALE:

Non Conforme.

L'esperto in sede di sopralluogo, effettuato in data 22/07/2021, ha rilevato che la distribuzione degli spazi interni non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale (allegato 4).

La difformità è da ricondurre alla parete divisoria tra la camera matrimoniale e il disimpegno.

Il tutto è sanabile attraverso la presentazione di una nuova planimetria catastale con procedura Docfa, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

La pratica catastale ha un costo pari a p 500,00

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile si ritiene conforme in quanto l'edificazione è avvenuta nel 1964 (quindi ante 1967).

L'esperto si riserva una eventuale integrazione a seguito della visura atti, qualora emergessero elementi ostativi riguardo alla conformità edilizia.

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Note sulla conformità: Nessuna.

L'esperto rileva la presenza di una ampia infiltrazione nella camera da letto, nella porzione bassa della muratura a confine con il bagno, ove presente la vasca da bagno.

Sarà certamente necessario ristrutturare il locale bagno comprese le relative tubature.

Inoltre si evidenzia che sul plafone del bagno sono presenti segni di una infiltrazione proveniente dal piano soprastante, che appare tuttavia in fase di asciugatura.

Inoltre, come da integrazione della perizia di stima del 28/09/2021, l'Esperto dichiara:

L'esperto estimatore ha effettuato richiesta di accesso atti presso il Comune di Magenta, ma non è stato possibile visionare gli atti di fabbrica, perché irreperibili.

L'ufficio tecnico del Comune ha potuto reperire dai propri registri, solo gli estremi delle pratiche edilizie, comunicando all'esperto che il fabbricato di Via Bellini 13, in cui è inserita l'unità immobiliare ad uso residenziale in oggetto, è stata edificata con licenza edilizia n. 41/1963 del 21/02/1963 dalla società Imm.re Rossi di Marcallo e che è stata dichiarata abitabile in data 08/09/1964.

A fronte delle informazioni reperite l'esperto conferma la conformità edilizia.

Custode Giudiziario

Informazioni in relazione alle visite dovranno esser richieste al Custode Giudiziario: Avv. Rossana Aceti, con studio in Milano, via R. Franchetti n. 4, tel: 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79 - e.mail: avv.rossana.aceti@gmail.com

Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche.

Si fa presente che stante l'emergenza sanitaria in corso qualora vengano emessi provvedimenti restrittivi dall'autorità governativa per la libera circolazione delle persone verrà reso disponibile un link con VIDEO TOUR in luogo della visita di persona.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'ing. Luca Guido, pubblicate sul sito internet **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it** dei quali l'offerente si dichiara edotto ed accetta incondizionatamente con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta. Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite tramite consultazione dei quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano nonché dei seguenti siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.it (siti ove reperire anche la perizia di stima).

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).

DISPOSIZIONI PER EMERGENZA SANITARIA COVID19

- Non sarà consentito l'accesso allo studio del professionista delegato alla vendita a chi non indossi adeguata mascherina, in considerazione dell'emergenza epidemiologica tuttora in corso e della necessità di rispettare le norme sul distanziamento sociale (almeno un metro).
- Onde evitare assembramenti la partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente (non sarà ammesso l'ingresso ad accompagnatori a qualsiasi titolo che non potranno nemmeno stazionare nello studio del delegato).
- 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, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).
- In caso di numerose offerte, tali da non consentire il distanziamento sociale, il delegato si riserva di comunicare agli offerenti via email e/o telefonicamente, il luogo dove si svolgerà l'asta.

Milano lì, 18 gennaio 2022

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rossana Aceti