

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura esecutiva immobiliari R.G.E. n. 1761/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Fiengo

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,
-vista l'ordinanza di delega del Dott. Giuseppe Fiengo del 29 ottobre 2018;
-visto il provvedimento di integrazione di delega del 27 maggio 2019;
-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

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

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) Il prezzo base è di **€. 56.000,00= (euro cinquantaseimila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 42.000,00= (euro quarantaduemila/00)** pari al 75% del prezzo base.

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 del 3 ottobre 2019.**

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 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 al 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 legali, 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 Imm.re n. 1761/2017 R.G.E.**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta unitamente ad una sua fotocopia.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) In data **4 ottobre 2019 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:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 56.000,00=**, 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 **€. 56.000,00=**, il Delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione se non ritenga 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 **€. 42.000,00=**, 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 **€. 1.000,00=** (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 l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, 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. 1761/2017 R.G.E.”**.

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 a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc...) saranno fornite dal delegato.

11) 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 comma 2 Disp. Att. del codice civile.

12) 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, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Principessa Mafalda n. 65, piena proprietà:

- **Appartamento**, posto al piano rialzato di 57,50 mq circa (sup. commerciale), composto da soggiorno-pranzo, camera da letto, cucina non abitabile, bagno, nonché cantina al piano seminterrato di 3,80 mq circa, il tutto censito nel

Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese al foglio 15, particella 434, subalterno 2, via Principessa Mafalda n. 65, T-S1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani; superficie catastale totale: 58 mq – totale escluse aree scoperte: 58 mq, rendita catastale €. 278,89.

Coerenze:

- **Appartamento:** parti comuni su tre lati, altra proprietà;
- **Cantina:** altra cantina, corridoio, altra cantina, cortile.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale dell'unità immobiliare non rispecchia l'attuale stato dei luoghi così come emerso dal rilievo effettuato dal Perito in data 23/02/2018. Infatti: nella realtà il soggiorno-pranzo è separato dal corridoio attraverso una parete con porta, mentre nella planimetria catastale esso è rappresentato come tutt'uno con il suddetto corridoio; la porta della cucina si apre sul corridoio, mentre nella planimetria catastale essa è rappresentata aperta sul soggiorno-pranzo; il bagno si affaccia direttamente sul corridoio, mentre nella planimetria catastale esso è dotato di antibagno con porta.

Il Perito ha inoltre segnalato che, una volta sanate le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare, sarà necessario procedere ad un ulteriore aggiornamento della planimetria catastale.

Non si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare.

CONFORMITA' EDILIZIA:

Dal confronto effettuato dal Perito tra lo stato dei luoghi così come emerso dal rilievo effettuato in data 23/02/2018, ed i più recenti elaborati grafici in Atti (quelli allegati alla c.d. pratica del "Genio Civile" n. 4447/67 del 17/04/1967), sono emerse le seguenti difformità principali: tutti i locali presentano larghezza diversa da quelle rappresentate (nell'ordine dei 10 – 20 cm); il soggiorno-pranzo è separato dal corridoio dell'unità immobiliare attraverso una parete con porta, mentre alla luce dei suddetti elaborati grafici i due locali avrebbero dovuto essere tutt'uno; la porta della cucina si apre sul corridoio, mentre alla luce dei suddetti elaborati grafici avrebbe dovuto aprirsi sul soggiorno-pranzo; il bagno si affaccia sul corridoio, mentre alla luce dei suddetti elaborati grafici avrebbe dovuto essere dotato di antibagno con porta; le porte della cucina, del soggiorno-pranzo e del bagno hanno larghezza pari a 70 cm, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa (80 cm).

Per quanto riguarda l'edificio, il Perito ha potuto rilevare in corrispondenza della zona mediana del piano attico è presente un tamponamento in muratura (che chiude parte del balcone) non rappresentato negli elaborati grafici anzidetti; la copertura dell'edificio presenta sezione diversa da quella rappresentata negli elaborati grafici anzidetti; il piano seminterrato presenta un assetto distributivo affatto diverso da quello rappresentato negli elaborati grafici anzidetti.

È opinione del perito che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare pignorata dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. c.d. "tardiva";
- Pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00=;
- Allargamento delle porte della cucina, del soggiorno-pranzo e del bagno.

Regolarizzabile mediante: Pratica di C.I.L.A. tardiva + pagamento sanzione.

Per quanto sopra il perito non ha dichiarato la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.

Note sull'edificio.

Si precisa infine che le difformità edilizie riscontrate all'interno ed all'esterno dell'edificio dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di "Permesso di Costruire in Sanatoria" e correlata pratica edilizia di "Autorizzazione paesaggistica" con procedimento semplificato ai sensi dell'articolo 146, comma 9, del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 (relative alle difformità riscontrate in facciata);
- Pagamento di una sanzione che verrà quantificata dalla P.A.

CONFORMITA' URBANISTICA

Il perito ha dichiarato la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.

PRATICHE EDILIZIE

Dalla "visura Atti" effettuata dal Perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Garbagnate Milanese (MI) in data 24/11/2017, è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative al solo fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata; parte delle pratiche sono risultate altresì incomplete (cioè prive degli elaborati grafici):

1. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 77/1963; tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili; Per lavori: Nuova costruzione; oggetto: Costruzione di casa d'affitto. Rilascio: in data 15/07/1963, al n. 77, Atti n. - Abitabilità/agibilità: -
2. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 77 / 1965; tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili; Per lavori: Variante; oggetto: Costruzione di sopralzo. Rilascio: in data 24/06/1965, al n. 77, Atti n. - Abitabilità/agibilità:
3. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 77/1966, tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili. Per lavori: Variante; oggetto: costruzione di casa d'affitto e sopralzo rilasciato in data 01/10/1966, al n. 77.

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Gaia Barbara Bertacchi del 12 aprile 2018 depositata telematicamente e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano in pari data che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata su www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera ed. Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it. unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia e rilievo fotografico.

SULLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Con riferimento a quanto indicato dal perito a pag. 14 della perizia, si segnala che la procedura ha provveduto alla sostituzione della caldaia murale a gas metano.

PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Ivaldi Riccardo, stipulato in data 03/03/2008, ai nn. 235247/16087, trascritto a Milano 2 in data 07/03/2008, ai nn. 31174/16849.

STATO OCCUPATIVO:

Allo stato attuale l'appartamento risulta occupato da terzi soggetti con titolo opponibile alla procedura: è in atto la procedura di sfratto per morosità.

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 le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato 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 dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Custode dell'immobile è SIVAG S.p.A. (tel. 02.26952007 – email: immobiliare@sivag.com) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, 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 – segreterialegale@studiolaterza.it

Milano, 27 giugno 2019

L'Avvocato delegato