

# **DOTT. GIANFRANCO BENETTI - NOTAIO**

VIA RUGABELLA N.1 - 20122 MILANO - TEL. 02.36569979/80 - FAX 02.57506783

E-MAIL: ASTEBENETTI@TISCALI.IT

PEC: GIANFRANCO.BENETTI@POSTACERTIFICATA.NOTARIATO.IT

**DEPOSITO BUSTE PRESSO SANTOPIETRO**  
**Via Freguglia 2 – 20122 Milano (di fronte al Tribunale)**

**ASTA PRESSO ASAC Viale Andrea Doria 56 - 20124 MILANO**

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1360/2013 - G.E. D.ssa Maria Gabriella Mennuni, promossa da Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni, con sede in Sondrio (SO), c.f. 00053810149, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Alessandra Majorana e Fabio Fedi, delegata, per le operazioni di vendita, al Dott. Gianfranco Benetti, con studio in Milano, Via Rugabella n. 1.

Il sottoscritto Dott. Gianfranco Benetti:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 11/07/2016;
- vista la perizia dell'Ing. Giuseppe Raffaele datata 28/07/2015;
- vista la vendita senza incanto di data 27 novembre 2018 infruttuosa;
- vista la vendita senza incanto di data 4 giugno 2019 infruttuosa rispetto ai lotti 2 e 3;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. 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, anche in relazione all'identità del debitore, 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 n. 3 lotti.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
**LOTTO DUE Euro 30.400,00 (trentamilaquattrocento/00)**  
**offerta minima Euro 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00)**  
**rilancio Euro 1.000,00 (mille/00)**  
**LOTTO TRE Euro 32.800,00 (trentaduemilaottocento/00)**  
**offerta minima Euro 24.600,00 (ventiquattromilaseicento/00)**  
**rilancio Euro 1.000,00 (mille/00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **presso lo studio del professionista delegato in**

**MILANO, VIA FREGUGLIA N. 2,**  
**in BUSTA CHIUSA**

**ESCLUSIVAMENTE IL GIORNO 16 OTTOBRE 2019**

**DALLE ORE 9.30 ALLE ORE 13.00**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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 compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento 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 l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- 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;
- **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 "**PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1360/2013**".

4) In data

**17 OTTOBRE 2019 alle ore 17.30**

presso lo studio del delegato, in **Milano, Via Andrea Doria n. 56 c/o ASAC**, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – 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;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/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, 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; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare: direttamente al creditore fondiario BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A., ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **"PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1360/2013"**. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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 **671,00 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00)**, ad Euro **1.006,50 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00)**, e ad Euro **1.342,00 (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, 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 prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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"*.

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO DUE:

**In Comune di Legnano (MI), Via Silvio Pellico n. 5 (in Catasto al n. 3). Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale disposto su due piani (terreno e primo) non comunicanti tra loro. Il piano terra è accessibile dal cortile comune, mentre al primo piano si accede tramite vano scala e ballatoio comune. L'immobile si compone di locale e servizio igienico al piano terra, e sovrastante locale e servizio igienico al piano primo. Di pertinenza dell'immobile sono presenti due ripostigli in corpo separato ubicati rispettivamente al piano terra e al primo nel cortile interno.**

### Riferimenti catastali:

l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 70, subalterno 701, graffato alla particella 71, subalterno 701, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3, rendita Euro 139,44, Via Silvio Pellico n. 3, piano T-1.

### Coerenze:

**dei locali al piano terreno:** Via Silvio Pellico, proprietà di terzi ai mapp. 73 e 72, proprietà di terzi, cortile comune, ingresso carraio;

**dei locali al piano primo:** Via Silvio Pellico, proprietà di terzi ai mapp. 73 e 72, proprietà di terzi, cortile comune, ballatoio comune e proprietà di terzi.

### Attestato di certificazione energetica:

#### come da perizia:

“Immobile privo di impianto di riscaldamento

**Note Indice di prestazione energetica:** l'APE non è necessario in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Si richiama l'art. 9.6 della DGR 8745 Regione Lombardia:

*“L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.”*

**Provenienza:** atto di compravendita a rogito del Dott. Piero Marin del 22/04/2009 n. rep. 8914/3756, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14/05/2009 ai nn. 57643/35088.

### Conformità catastale – pag. 16:

#### come da perizia:

“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la consistenza del ripostiglio di pertinenza dell'unità immobiliare in esame, identificata al sub. 701, risulta già presente in altro subalterno differente (sub. 703).

Inoltre si evidenzia che l'aggiornamento catastale del 06-05-2005 (prot. MI0372142) avente ad oggetto il frazionamento e la fusione dei beni in esame non è supportato da nessuna autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Legnano.

Regolarizzabili mediante: soppressione di subalterno per duplicato mediante istanza.

Oneri Totali: € 300,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.”

### Conformità urbanistica ed edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

come da perizia:

**“15.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria in assenza di regolare titolo abilitativo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Amministrazione Comunale è emerso che sono state depositate due pratiche edilizie distinte entrambe **annullate** prima della comunicazione di inizio lavori.

Attualmente gli interventi edilizi risultano sospesi.

Lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo abilitativo:

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che la porta di accesso dei locali al piano primo è stata murata. L'ingresso è consentito unicamente attraverso l'unità immobiliare adiacente (sub. 702) mediante un ampio vano creato nella muratura portante di separazione tra i due alloggi. Inoltre l'accesso al vano ripostiglio al piano terra è precluso dalla presenza di tavole inchiodate e rete metallica.

Regolarizzabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria, ripristino del vano di ingresso dei locali al piano primo, chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente.

Descrizione delle opere da sanare:

- riapertura del vano di ingresso al piano primo: € 500,00
- chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente: € 500,00 / 2 = € 250,00 (importo diviso in parti uguali con l'adiacente sub. 702).
- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per fusione e frazionamento delle unità immobiliari così come rappresentate sulle planimetria catastali in atti:
  - spese professionali: € 1.000,00
  - sanzione amministrativa ridotta: € 333,00 (per lavori iniziati e non ultimati)

Oneri Totali: € **2.083,00**

Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

### **15.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: C.C. n.100 del 25-10-2011

Zona omogenea: Area B1 - tessuto consolidato della città compatta.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

**Note sulla conformità:** si dichiara la conformità urbanistica.

**Stato occupativo:** l'unità immobiliare è disabitata ed in fase di ristrutturazione.

### **LOTTO TRE:**

**In Comune di Legnano (MI), Via Silvio Pellico n. 5 (in Catasto al n. 3). Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale disposto su due piani (terreno e primo) non comunicanti tra loro. Il piano terra è accessibile dal cortile comune, mentre al primo piano si accede tramite vano scala e ballatoio comune. L'immobile si compone di un monolocale al piano terra e sovrastante bilocale al piano primo, oltre a servizio igienico al piano terra e sovrastante ripostiglio al piano primo, entrambi in corpo distaccato.**

#### **Riferimenti catastali:**

l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 70, subalterno 702, graffato alla particella 71, subalterno 702, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, rendita Euro 162,68, Via Silvio Pellico n. 3, piano T-1.

#### **Coerenze:**

**dei locali al piano terreno:** Via Silvio Pellico, ingresso carraio, proprietà di terzi, Via Silvio Pellico;

**dei locali al piano primo:** Via Silvio Pellico, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi, Via Silvio Pellico.

**del servizio igienico al piano terreno e del sovrastante ripostiglio al piano primo, a corpo:** proprietà di terzi, proprietà di terzi al mapp. 72, proprietà di terzi, cortile comune.

#### **Attestato di certificazione energetica:**

**come da perizia:**

“Immobile privo di impianto di riscaldamento

**Note Indice di prestazione energetica:** l'APE non è necessario in quanto l'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Si richiama l'art. 9.6 della DGR 8745 Regione Lombardia:

*“L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.”*

**Provenienza:** atto di compravendita a rogito del Dott. Piero Marin del 22/04/2009 n. rep. 8914/3756, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14/05/2009 ai nn. 57643/35088.

**Conformità catastale:**

**come da perizia – pag. 24 :**

“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la consistenza del wc in corpo separato di pertinenza dell'unità immobiliare in esame identificata al sub. 702, risulta già presente in altro subalterno differente (sub. 703).

Inoltre si evidenzia che l'aggiornamento catastale del 06-05-2005 (prot. MI0372142) avente ad oggetto il frazionamento e la fusione dei beni in esame non è supportato da nessuna autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Legnano

Regolarizzabili mediante: soppressione di subalterno per duplicato mediante istanza.

Oneri Totali: € **300,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.”

**Conformità urbanistica ed edilizia:**

come da perizia:

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

**“23.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria in assenza di regolare titolo abilitativo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Amministrazione Comunale è emerso che sono state depositate due pratiche edilizie distinte entrambe **annullate** prima della comunicazione di inizio lavori.

Attualmente gli interventi edilizi risultano sospesi.

Lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo abilitativo:

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare che al piano primo, il bene in esame è collegato con l'immobile adiacente (sub.701) mediante un ampio vano creato nella muratura portante di separazione tra i due alloggi. Inoltre l'accesso al wc al piano terra è precluso dalla presenza di tavole inchiodate e rete metallica.

Regolarizzabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria e chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente.

Descrizione delle opere da sanare:

- chiusura del vano di collegamento con l'unità immobiliare adiacente: € 500,00/2 = € 250,00 (importo diviso in parti uguali con l'adiacente sub. 702).

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria per fusione e frazionamento delle unità immobiliari così come rappresentate sulle planimetrie catastali in atti:

- spese professionali: € 1.000,00

- sanzione amministrativa ridotta: € 333,00 (per lavori iniziati e non ultimati)

Oneri Totali: € **1.583,00**

Note sulla conformità edilizia: Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

**23.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: C.C. n.100 del 25-10-2011

Zona omogenea: Area B1 - tessuto consolidato della città compatta.

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI

**Note sulla conformità:** si dichiara la conformità urbanistica.”

**Stato occupativo:** l'unità immobiliare è disabitata ed in fase di ristrutturazione.

**CUSTODE GIUDIZIARIO: SIVAG S.p.A. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL  
TRIBUNALE DI MILANO**

**Via Milano n. 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI)**

**Telefono: 02.26952007 e-mail: immobiliare@sivag.com, sito internet www.sivag.com**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA RICHIESTA DI VISITA DEVE ESSERE  
EFFETTUATA, EX ART. 560 CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO**

**PVP.GIUSTIZIA.IT**

**NON VERRANNO PRESE IN CONSIDERAZIONE RICHIESTE DI VISITA  
TELEFONICHE O A MEZZO MAIL**

Le modalità di partecipazione, il deposito delle offerte e le ulteriori indicazioni per gli interessati all'acquisto sono indicate nel presente avviso pubblicato su

**[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**

**e**

**[pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet, delle quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.

Milano, 5 luglio 2019

Dott. Gianfranco Benetti