

**AVV. KATIA MUSCATELLA**  
Via C. Freguglia n. 2 - 20122 MILANO  
TEL 02.36593519 - cell. 349586792  
katia\_muscatella@hotmail.it  
PEC: katia.muscatella@milano.pecavvocati.it

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva R.G.E. n. 1882/2017 + 2556/2017  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi

**Promossa da**

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A., mandataria di RED SEA SPV SRL**  
C.F.: 08360630159, rappresentato e difeso dall'Avv. Marco Verdi con Studio  
in Milano Via Fontana n.11

**Contro**

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

\*\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Professionista delegato Avv. Katia Muscatella, vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Caterbi in data 28/06/2018, visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita senza incanto del 18.12.2018 al prezzo base di:

- lotto 1 € 75.000,00
- lotto 2 € 62.000,00;

visto altresì l'esito infruttuoso del secondo esperimento di vendita senza incanto del 13.06.2019 al prezzo base di:

- lotto 1 €. 60.000,00
- Lotto 2 €. 49.600,00;

visto l'art. 591 bis c.p.c.,

### **AVVISA**

che in data **07 Novembre 2019 alle ore 12:00** nello Studio sito in Milano, Via Freguglia n. 2 è fissata la vendita senza incanto dei seguenti immobili pignorati:

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

In Comune di Trezzano Rosa (MI), Via Verga n. 2:

piena proprietà di appartamento composto da ingresso/soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, disimpegno e balcone al primo piano, oltre locale cantina al piano seminterrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 2, Mapp. 294, Sub. 711, p.1-S1, Cat. A/3, cl. 6, vani 5, Rendita Catastale Euro 253,06;

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

Proprietà di terzi, parti comuni vano scale, Via Diaz, Via Verga, proprietà di terzi, vano ascensore;

Coerenze da nord in senso orario del locale cantina:

Terrapieno cortile comune, proprietà di terzi, parti comuni, proprietà di terzi.

**Prezzo base: € 48.000,00**

**Offerta minima € 36.000,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilanci minimi € 1.300,00**

**Stato occupativo del bene:** occupato da terzi - il contratto di locazione trascritto non risulta opponibile alla procedura - libero al decreto di trasferimento

\*\*\*\*

### Conformità catastale - edilizia - urbanistica

Il perito estimatore dichiara: *"L'edificio in cui si trova il bene pignorato risulta essere stato edificato precedentemente al 1 settembre 1967"*.

Il perito dichiara altresì: *"la non conformità catastale di quanto ispezionato. .... la conformità catastale verrà ripristinata tramite la presentazione di pratica docfa per aggiornamento planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio. I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in € 400,00."*

Infine il perito dichiara: *".... non e' stata trovata la pratica edilizia che ha portato la fusione del sub. 702 con il sub. 107 a formare l'attuale conformazione dell'appartamento .... la mancanza della pratica edilizia dal punto di vista amministrativo e' sempre sanabile. Il perito valuta la descritta difformita' ... come regolarizzabile tramite la presentazione di pratica autorizzativa in sanatoria per opere di manutenzione straordinaria per le quali non siano stati depositati atti di denuncia di inizio attivita'/segnalazione CILA presso le autorità competenti ai sensi del DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. E della normativa comunale vigente. I costi tecnici per l'esecuzione della pratica di regolarizzazione e il pagamento della sanzione sono quantificabili in € 1.500,00"*.

§

**LOTTO 2**

In **Comune di Trezzano Rosa (MI), Via Roma n. 14:**

piena proprietà di appartamento composto da due locali più servizi posto al piano terreno e primo (duplex), il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 3, Mapp. 76, Sub. 502, PT-1, Cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 92,96;

Coerenze da nord in senso orario:

Altra ditta, proprietà di terzi, affaccio su parti comuni, proprietà di terzi.

**Prezzo base: € 39.680,00**

**Offerta minima € 29.760,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Rilanci minimi € 1.000,00.**

**Stato occupativo del bene:** occupato da terzi - il contratto di locazione trascritto non risulta opponibile alla procedura - libero al decreto di trasferimento

\*\*\*\*

**Conformità catastale - edilizia - urbanistica**

Il perito estimatore dichiara: *"L'immobile risulta edificato precedentemente al 1 settembre 1967. Successivamente la porzione immobiliare oggetto di esecuzione e' stata modificata in conformità alle seguenti pratiche edilizie:*

*"Pratica di sanatoria n. 117/2008.*

*Richiesta di sanatoria presentata in data 22/11/2008 prot. n. 14380 ... pratica di sanatoria accolta in data 26/01/2009 con versamento del relativo bollettino di versamento della sanzione amministrativa.*

*Si dichiara la conformità edilizia di quanto esaminato"*

Il perito dichiara altresì *"la conformità' catastale di quanto ispezionato".*

\*\*\*\*

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del P.E. Arch. Domenico Benussi - pubblicate, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche, al seguente indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

\*\*\*\*\*

**Condizioni e modalità della vendita senza incanto**

- 1) La vendita avrà luogo in n. 2 lotti ai prezzi come sopra meglio indicati.
- 2) L'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta

legale con marca da € 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Via C. Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno 06 Novembre 2019.**

3) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.

- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

4) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E. 1882/2017 C/O AVV MUSCATELLA K.". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

6) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

7) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

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.

8) I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

\*\*\*

### **Svolgimento della vendita senza incanto**

9) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà per ciascun lotto al loro esame:

- **in caso di offerta unica:**

se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.;

- **in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- 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 tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

10) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita e alle norme in vigore, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "R.G.E. 1882/2017 C/O AVV MUSCATELLA K." da consegnare al professionista delegato oppure mediante bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

11) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

12) 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.

\*\*\*

### **Condizioni generali di vendita**

Gli immobili vengono 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° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 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 restituzione 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.

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).

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

\*\*\*

#### **Spese condominiali - art. 63 disp. att. c.c.**

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

\*\*\*

#### **Custode giudiziario dell'immobile**

Custode giudiziario è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Katia Muscatella che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433 dalle 15:00 alle 18:00 e all'indirizzo e-mail [katia\\_muscatella@hotmail.it](mailto:katia_muscatella@hotmail.it)

\*\*\*

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati - ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

\*\*\*

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, lì 31.07.2019

Avv. Katia Muscatella  
