

AVVOCATO ALBERTO CONTI
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO
TEL. 0299253082/3 – FAX 0299253084
E-MAIL: CONTI@MLCAVVOCATI.IT
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 2085/18 R.G. - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

AI SENSI DEL DECRETO-LEGGE 83/2015
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 132/2015

SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO	
<i>LOCALITÀ IMMOBILI</i>	VIA FERRARA 28 ROZZANO (MI)
<i>TIPO IMMOBILE</i>	VILLINO E BOX
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	LIBERO ALLA VENDITA
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 440.000,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	€ 330.000,00
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 5000,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	13/11/19 ORE 13:00
<i>DATA E ORA ASTA</i>	14/11/19 ORE 15:30
<i>DELEGATO E CUSTODE</i>	AVV. ALBERTO CONTI (TEL N. 0299253082)
<i>LUOGO ASTA</i>	VIA CURTATONE 6 MILANO

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 18/06/19;
- la perizia dell'arch. Monica Correggi;
- gli artt. *591-bis* e *570* c.p.c;

PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili siti in via Ferrara 28 Rozzano (MI) sotto meglio descritti;

FISSA

il **termine** entro il quale possono essere proposte **offerte** di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le **ore 13:00 del 13 novembre 2019**;

FISSA

l'udienza per la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, per la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 15:30 del 14 novembre 2019**.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima dell'udienza, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- a) La vendita è fatta in **un unico lotto**.
- b) 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 alle 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, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 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, 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 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 dall'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.

- c) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

PREZZO BASE

- d) Il prezzo base è determinato in € 440.000,00 (quattrocentoquarantamila/00).

OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) L'**offerta minima d'acquisto è di € 330.000,00** (trecentotrentamila/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'**offerta di acquisto** che deve essere depositata, anche da persona diversa dall'offerente, **in busta chiusa** presso lo studio dell'avv. Alberto Conti al terzo piano dello stabile di via Curtatone 6 Milano nei seguenti orari: **dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 13 novembre 2019** (senza appuntamento) o in orario d'ufficio di un giorno lavorativo precedente (esclusivamente previo appuntamento telefonico).

L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 13 novembre 2019.

L'offerta di acquisto è irrevocabile per centoventi giorni dalla sua presentazione.

g) **La busta deve contenere:**

la **dichiarazione di offerta** (vedi sotto punto 1), sottoscritta e in bollo (marca da € 16,00), e la **cauzione** (vedi sotto punto 2).

1. La dichiarazione di offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto **pari almeno**, a pena di inefficacia, a **€ 330.000,00**, nonché la dichiarazione di residenza (o sede legale) o elezione di domicilio nel Comune di Milano (in mancanza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., le notificazioni e comunicazioni potranno essere fatte presso la cancelleria del Tribunale di Milano) nonché:

- per **le persone fisiche**: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e con allegazione di copia di un documento d'identità in corso di validità.

Se l'offerente è **coniugato, unito civilmente o convivente di fatto** e in regime di **comunione legale** dei beni devono essere indicati rispettivamente anche i dati di cui al paragrafo precedente del coniuge, della persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto e allegata copia del relativo documento d'identità (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, la persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto partecipi all'udienza, fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta in nome e nell'interesse di un soggetto **minore o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno** alla dichiarazione deve essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione;

- per **le persone giuridiche**: i relativi dati identificativi (compreso fiscale e partita IVA) e le complete generalità, compresa la carica, di colui che rappresenta la persona giuridica offerente. Alla dichiarazione deve essere allegata copia aggiornata del certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale ovvero altro documento che conferisce i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara tra gli offerenti.

2. La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto è da versare mediante assegno circolare "non trasferibile" intestato a "PROC.ESEC.IMM. N. 2085/2018 RGE" da inserire nella busta. **L'offerta non**

è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità appena indicate.
La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

SVOLGIMENTO DELL'UDIENZA

- h) Il giorno **14 novembre 2019 alle ore 15:30 e seguenti** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà l'udienza per la deliberazione sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche se non di pari importo, per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..
- i) Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti secondo l'ordine di presentazione.
- j) **In caso di unica offerta, se questa è:**
1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
 2. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
 3. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto ma sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e si procede all'assegnazione.
- k) **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con aumenti (rilanci) minimi stabiliti in € **5000,00** (cinquemila/00 euro) e:
1. qualora non vi siano adesioni alla gara né istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo;
 2. qualora non vi siano adesioni alla gara ma siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo sempreché tale offerta non sia inferiore al prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione al creditore;
 3. qualora vi siano adesioni alla gara e non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore;
 4. qualora vi siano adesioni alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore, sempreché tale offerta non sia inferiore al (prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione.

VERSAMENTO DEL PREZZO

- l) Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura con le modalità che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione:
1. il residuo prezzo;
 2. le spese necessarie per il trasferimento;
 3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
 - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
 - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
 - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.
- m) Nello stesso termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- n) Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- o) 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.
- p) Il **creditore fondiario**, ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, è **invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposita nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

SPESE CONDOMINIALI

- q) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Come indicato nell'atto di provenienza degli immobili redatto dal notaio Giancarlo Orrù di Rozzano in data 26/09/16 con il n. 194292 di repertorio e il n. 28445 di raccolta, trascritto alla Milano 2 in data 11/10/16 ai nn. 72251 di registro particolare e 113906 di registro generale, oggetto della vendita del presente avviso è il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

villetta su due piani composta da quattro cantine, centrale termica, box, servizio e lavanderia al piano seminterrato e tre camere, cucina, doppi servizi, ripostiglio, soggiorno e portico al piano terra, con circostante giardino di pertinenza.

Confini in corpo da Nord in senso orario:

altra proprietà, mapp. 417, mapp. 321, via Ferrara, mapp. 379.

Dette porzioni immobiliari sono censite, con riferimento alle planimetrie depositate in catasto, al catasto fabbricati come segue:

- *foglio 15, mappale 378, subalterno 703, piano T/S1, categoria A/7, classe 1 (abitazione e giardino);*
- *foglio 15, mappale 378, subalterno 704, piano S1, categoria C/6, classe 3 (box).*

Si precisa che l'attuale consistenza degli immobili è quella descritta nella perizia sopra richiamata ed esposta, per estratto, di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RISULTANTE DALLA PERIZIA (redatta dall'arch. Monica Correggi e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net)

Villa articolata su due piani (rialzato e seminterrato) con annessa area esterna cortilizia di pertinenza adibita parte a giardino e parte a cortile pavimentato e rampa di accesso all'autorimessa. Più precisamente l'immobile è così articolato:

- piano rialzato: ingresso, soggiorno doppio, cucina, servizio igienico e ripostiglio, disimpegno, due camere, servizio igienico e portico;

- piano seminterrato: ingresso, due locali cantina, lavanderia, disimpegno, altri due locali cantina, due servizi igienici oltre ad ampia autorimessa e centrale termica. I due piani sono collegati da scala interna accessibile dal locale cucina.

Nota: in sede di sopralluogo i locali al piano seminterrato risultano utilizzati come abitazione seppur autorizzati a locali senza permanenza continua di persone.

[...]

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 30 aprile 2019, corrisponde con quanto rappresentato sui disegni di progetto allegati alle pratiche edilizie presentate fatto salvo per:

- la demolizione del tavolato tra soggiorno e camera per l'ampliamento del locale soggiorno;*
- la chiusura della porta tra ingresso e camera (locale inglobato nel soggiorno);*

- la demolizione del tavolato esistente tra ingresso e disimpegno.

Dalle visure dei fascicoli edilizi non risulta una continuità tra le pratiche presentate in quanto lo "stato autorizzato" con la pratica originale del 1972 e con le relative varianti non corrisponde allo "stato di fatto" della DIA presentata in data 15/09/2007. Il tecnico asseverante della DIA riproduce lo stato dei luoghi ai piani seminterrato e rialzato senza denunciare alcune modifiche eseguite rispetto ai disegni originari (sostituzione della scala a chiocciola con scala a doppia rampa, demolizione del vestibolo e dell'ingresso con ampliamento del locale cucina, formazione di un secondo bagno all'ingresso del piano rialzato). Il funzionario dell'Ufficio Tecnico, interpellato in merito, ha dichiarato che con la presentazione della DIA del 15/09/2007 il Comune ha preso atto delle modifiche. Inoltre si segnala che, nonostante la CILA presentata nel 2016 sani l'ampliamento della cucina (rappresentando lo stato dei luoghi), nei calcoli indicati per la verifica dei rapporti aeroilluminanti il tecnico asseverante non ha tenuto conto della presenza del portico che riduce la superficie delle finestre da considerare nei conteggi. Da una verifica risulterebbe che, considerando la presenza del portico, i rapporti aeroilluminanti per il locale cucina non sono verificati. L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere con opere di ripristino (costruzione di un tavolato tra cucina ed ingresso con porta) che riducano la superficie del locale cucina per consentire la verifica del rapporto aeroilluminante - soluzione più economica che si ipotizza - oppure dovranno essere ampliate le superfici finestrate. Regolarizzabili mediante: pratica CILA a sanatoria con opere di ripristino. Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei locali al piano rialzato. Onorario presentazione pratica edilizia di sanatoria: € 2.000,00 + 4% Contributo Cassa previdenziale + 22% IVA = € 2.540,00 in Cifra Tonda; sanzione: € 1.000,00; opere di messa in pristino: 1.500,00 Oneri Totali: € 5.040,00.

STATO OCCUPATIVO

I beni sono occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia e saranno liberati a cura del custode successivamente all'emissione dell'ordine di liberazione.

INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE

Il Custode nominato in luogo del debitore è: **avv. Alberto Conti** via Curtatone 6, 20122 Milano (MI) - tel. 0299253082/3 - email: conti@mlcavvocati.it.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario.

Si precisa che a decorrere dal 10 aprile 2018 le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere formulate esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 9 settembre 2019

avv. Alberto Conti