



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 134/2013 – G.E. Dott.ssa Caterina Trentini
Promossa da

Dott. Maurizio Rossi di Legnano (MI), con studio in Via XX Settembre
n. 16 (C.F. 03687970966), rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto
Raimondi, con studio in Milano – Piazza del Popolo, n. 9

Contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Carmen Corsetto, con studio in Milano – Via Augusto
Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail:
avv.carmencorsetto@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in data
30/06/2015;
- vista l'integrazione dell'ordinanza di vendita del G.E. Dott.ssa Rita
Bottiglieri;
- vista la successiva ordinanza integrativa del G.E. Dott.ssa Caterina
Trentini in data 26/01/2017;
- visto il precedente esperimento di vendita andato deserto;
- viste le disposizioni rese dall'Ill.mo G.E in occasione dell'udienza del
24/10/2018, recanti nuove indicazioni in punto determinazione del
prezzo di vendita e pubblicità;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Mariangela Sirena;
- visti gli att. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce
descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 30.000,00 (trentamila/00)**.
Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto
rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 22.500,00**
(ventiduemilacinquecento/00).
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non
ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente)
l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno,

esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (15 gennaio 2020), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00).**
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esecutiva n. 134/2013 R.G.E.*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 15 gennaio 2020; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00)**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 16 gennaio 2020, alle ore 17,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di un'unica offerta:

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

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra migliore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta

un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 134/2013 R.G.E.*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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. 17, 5° comma, 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 eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

In Comune di San Giorgio su Legnano (MI) – Vicolo Giuseppe Garibaldi, n. 3: A.1) piena proprietà di ente urbano di ha are ca 0.00.14= mq. 14,00, sul quale in passato insisteva un rustico che è stato demolito; A.2) piena proprietà di appezzamento di terreno non agricolo di ha are ca 0.03.00=mq. 300,00; A.3) piena proprietà di appezzamento di terreno non agricolo di ha are ca 0.02.00=mq. 200,00.

Il tutto, rispettivamente, così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

A.1) Fg. 4, Mappale 67, Subalterno 701, Vicolo Giuseppe Garibaldi, n. 3, piano T, categoria C/2, Classe 2, consistenza **15 mq.**, Rendita catastale **€ 25,56**.

L'esperto fa presente che, dall'atto di compravendita, detto bene risulta altresì distinto nel Catasto Terreni al Foglio 4, Mappale 67 di ha are ca 0.00.14 ente urbano: pertanto, essendo stato demolito il rustico oggetto di esecuzione immobiliare, il perito estimatore evidenzia che, allo stato attuale, l'identificazione corretta è quella del Catasto Terreni sopra indicata e non quella del Catasto Fabbricati.

A.2) Fg. 4, Mappale 120, qualità seminativo arboreo, Classe 1, consistenza **ha are ca 0.03.00**, reddito dominicale **€ 1,94**, reddito agrario **€ 1,86**.

Tabella di variazione n. 777 in atti dal 10/10/1977.

A.3) Fg. 4, Mappale 454, qualità seminativo, Classe 1, consistenza **ha are ca 0.02.00**, reddito dominicale **€ 1,29**, reddito agrario **€ 1,24**.

Tabella di variazione n. 777 in atti dal 10/10/1977.

Coerenze dei beni immobili A.1 – A.2 – A.3 (a corpo in contorno): mapp. 42, mapp. 68, mapp. 121, mapp. 455, mapp. 482, mapp. 118, mapp. 119, mapp. 65 e mapp. 66.

PROVENIENZA:

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta alla debitrice esecutata in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Aldo Novara, Notaio in Legnano, Repertorio 64274 Raccolta n. 8974 del 17/07/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data 26/07/2007 al Reg. Gen. 119714 e Reg. Part. 63077.

REGOLARITA' EDILIZIA e CATASTALE:

Il bene immobile A.1 è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, in quanto il perito estimatore ha accertato che il rustico è stato demolito con autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di San Giorgio su Legnano. In merito ai beni immobili A.2 e A.3, il perito estimatore ha verificato che gli stessi sono appezzamenti di terreno, conformi alla relativa destinazione urbanistica.

Circa la conformità catastale, il perito estimatore, in merito al bene immobile A.1, fa presente che la relativa scheda catastale del fabbricato non è al momento disponibile in archivio, ma evidenzia che lo stesso non è conforme dal punto di vista catastale, in quanto non è stata presentata la variazione in merito alla denuncia di demolizione del rustico, in merito ai beni immobili A.2 e A.3, il perito estimatore verificava che gli stessi sono appezzamenti di terreno, conformi all'estratto di mappa reperito.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio su Legnano, il perito estimatore accertava che i beni immobili oggetto di pignoramento sono identificati nel P.G.T. vigente come di seguito indicato:

A.1 – Destinazione Urbanistica: Zona A nucleo di antica formazione. Il perito estimatore evidenzia che, essendo stato demolito il rustico esistente, sul relativo terreno non è più possibile costruire alcun immobile e, pertanto, il bene oggetto di pignoramento (ente urbano) dovrà essere valutato come "area cortilizia".

A.2 – Destinazione Urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale. Rapporto di copertura $1/3 = \text{mq. } 300,00/3 = \text{mq. } 100,00$
lf $1,2 \text{ mc/mq.} = 100,00 \times 1,2 = \text{mc. } 120,00$

A.3 – Destinazione Urbanistica: Zona B2 di completamento residenziale. Rapporto di copertura $1/3 = \text{mq. } 200,00/3 = \text{mq. } 66,66$
Lf $1,2 \text{ mc/mq.} = \text{mq. } 66,66 \times 1,2 = \text{mc. } 79,99$

Il perito estimatore, inoltre, ha reperito la Domanda per l'ottenimento del Permesso di Costruire presentata in data 16/05/2012 Prot. 5048, relativa alla realizzazione di un edificio residenziale sui beni immobili A.2 e A.3, nonché su altra proprietà non oggetto di pignoramento, oltre

alla ristrutturazione di un fabbricato esistente su proprietà non oggetto di pignoramento. In merito a detta pratica, non è stato rilasciato alcun permesso di Costruire da parte del Comune a causa dell'incompletezza della documentazione prodotta. Tale domanda ha validità di tre anni dall'inizio dei lavori, comunque, subordinata al rilascio del Permesso di Costruire.

Dalla relazione peritale depositata in atti dall'Arh. Mariangela Sirena e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.net, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La SIVAG è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/26952007, dalle ore 14,00 alle ore 17,30 dei giorni non festivi, indirizzo mail immobiliare@sivag.com, sito internet www.sivag.com.
Milano, lì 7 ottobre 2019

Il delegato

Avv. Carmen Corsetto



