

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sezione Civile**



*Procedura esecutiva N. 550/2018 R.G.E.*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 22 gennaio 2019

RENDE NOTO

che il **giorno 21 marzo 2022**, alle **ore 16:00**

**22/03/2022**

lo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritto

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)**

**LOTTO UNO**

Piena ed esclusiva proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra (scala B) di un edificio, sito in Cesate, alla via Giuseppe Verdi n. 58, con annessi un box singolo, un giardino di pertinenza e un vano cantina al piano seminterrato, quest'ultimo raggiungibile attraverso una scala esterna.

L'intera unità immobiliare, collocata all'interno del Condominio "Le Rose", ha una superficie complessiva commerciale di mq 116,95.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 85 mq ed è composto da un vano ingresso/soggiorno/cucina con accesso diretto verso il giardino, disimpegno, camera da letto, ripostiglio e bagno.

Il giardino di pertinenza risulta parzialmente tenuto a terreno piantumato e parzialmente rivestito a formare marciapiede attorno alla costruzione, invece risulta, piattaforma con sovrastante tettoia, la zona antistante l'area di accesso alla cucina.

Il box ha una superficie commerciale di 32 mq, ad esso non si può accedere tramite porta basculante perché dall'interno è stata realizzata una muratura di tamponamento.

Il locale, attualmente, non consiste in un ampio vano autorimessa, bensì grazie al collegamento, attraverso una semplice porta di legno scorrevole, con il vano cantina, costituisce parte di un'unità abitativa interrata, priva di finestre ed abusivamente realizzata.

All'interno della superficie del box sono state realizzate pareti divisorie al fine di creare un disimpegno, una camera da letto con apertura lato porta basculante e all'interno della quale è presente l'armadio dell'impianto di ventilazione/riscaldamento condominiale oltre che un vano bagno dotato di lavabo, attacco lavatrice, wc, bidet e vano doccia. Tutte opere da considerarsi abusive.

Al piano seminterrato è presente il vano cantina che avrebbe dovuto essere composto di un singolo vano, che, invece, è stato attrezzato ad uso cucina e unito all'adiacente area box, attraverso una porta per formare una unità di abitazione che, complessivamente, si compone di cucina disimpegno con camera da letto e bagno.

Tutta la superficie è priva di aperture verso l'esterno e di veduta.

Millesimi condominiali 96,450 per l'appartamento e 16,862 per il box.

Riportati in **Catasto Fabbricati di Cesate, al foglio 8, p.lla 291**

**-sub 8**, cat. A/2, cl 3, vani 5,5, superficie catastale 109 mq, via Giuseppe Verdi n. 58 piano T-S1, rendita catastale euro 624,91;

**-sub 24**, cat. C/6, cl 2, consistenza 30 mq, via Giuseppe Verdi n. 58, piano S1, rendita catastale 97,61.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento è libero.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Classe Energetica **A+**.

L'immobile è dotato del Certificato Energetico n. 15076-000167/2014 di cui alla legge n.19/91 e successivi D. Lgs.192/05 e 311/06, nonché di cui al DM dell'Economia e delle Finanze 19.02.07, successivamente modificato dai decreti 26.10.07 e 7.04.08, registrato il 13/06/2014, valido fino al 13/06/2024.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Si precisa che per quanto riguarda gli impianti installati, non tutti sono stati verificati approfonditamente o collaudati dall'Esperto. Esistono solo alcuni Certificati di messa a Norma degli impianti stessi. Sono stati rimossi gli split delle pompe di calore e attualmente non sono presenti nell'appartamento.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

L'esperto precisa che per quanto riguarda le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono pari ad euro 611,87 (le spese condominiali, per l'anno 2019, ammontano ad euro 611,87 e precisamente euro 520,82 per l'appartamento ed euro 91,05 per il box).

Le spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia sono pari ad euro 1.376,05.

Le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute sono pari a zero.

#### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 4 novembre 2014, trascritto a Milano 2 in data 21 novembre 2014, ai nn. 105182/71962.

#### **NOTIZIE URBANISTICHE**

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato, di cui i beni in oggetto sono porzione, è stato costruito in virtù di permesso di costruire n. 11/12 e successive varianti, presentato il 14.03.2012 con il n. 03926 di protocollo, rilasciato il 05.10.2012 con il n. 11/12 di protocollo e DIA n. 39/14 e successive varianti, per i lavori di variazione del box interrato-chiusura di una porta di collegamento box cantina, presentata il 31.10.2014 con il n. 15042 di protocollo. E' stata inoltrata DIA, ma non è seguita l'opera dichiarata ovvero l'eliminazione della porta di collegamento cantina sub. 8 con box sub. 24.

L' agibilità non è stata ancora rilasciata.

Per quanto riguarda la conformità edilizia dei beni oggetto del lotto uno, sono state rilevate le seguenti difformità: 1) unione del locale cantina (sub. 8) con l'adiacente box (sub. 24) non autorizzata. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. 2) tamponamento da interno con muratura dotata di finestrella dell'apertura del box sub. 24; suddivisione del box sub. 24 in disimpegno, camera e bagno. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile

Per quanto riguarda la regolarità catastale le difformità presenti consistono nella presenza di una apertura tra cantina sub 8 e box sub 24. Le difformità sono regolarizzabili mediante correzione di n. 2 schede catastali corrispondenti ai sub 8 e 24. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.. I costi di regolarizzazione ammontano ad euro 600,00.

Il lotto UNO risulta conforme sotto il profilo urbanistico.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria

entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili sono 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, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

\*\*\*\*\*

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto;**
- 2) Il prezzo base è fissato in**  
**-euro 160.000,00 per il lotto UNO;**
- 2.1) Offerta minima per la partecipazione all'asta è di**  
**-euro 120.000,00 per il lotto UNO;**

Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, un recapito telefonico (cellulare), il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

**4)** Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 550/2018 rge di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- fotocopia dell'assegno allegato,
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

**4.1)** Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 15 **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

Il luogo in cui sarà effettuata la vendita potrà essere modificato con comunicazione inoltrata prima dell'asta al fine di garantire il corretto distanziamento sociale e il rispetto delle misure di sicurezza sanitaria. Per tale motivo è obbligatorio lasciare un recapito telefonico per le comunicazioni urgenti.

**4.2) I depositanti le buste segrete e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio legale dotati di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e dovranno osservare le giuste distanze atte a garantire il corretto distanziamento sociale.**

**5)** In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

**5.1)** Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato

speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

**5.2)** In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad - euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) per il lotto UNO.

**6)** Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

**7)** Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 550/2018 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

**8)** L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate dopo l'aggiudicazione e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 550/2018, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

**9)** Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

**10)** Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

**11)** Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

**12) Mutui c.d. protocollo ABI**

Gli offerenti, nell' offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

**SI AVVERTE:**

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. Studio 02 87.04.61.97, Mobile 329 0143325; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega;
- che custode giudiziario degli immobili è la professionista delegata alle operazioni di vendita avv. Simona Romeo .

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

## *Avv. Simona Romeo*

---

SI PRECISA CHE PER QUANTO RIGUARDA LE VISITE ALL'IMMOBILE LA CIRCOLARE DEL TRIBUNALE DI MILANO, TERZA SEZIONE CIVILE, DEL 5.11.2020, HA DISPOSTO CHE ESSE NON POTRANNO ESSERE ESEGUITE IN PRESENZA, MA CHE SARANNO SOSTITUITE DA BREVI FILMATI CON CELLULARE (SE EFFETTUATI DAL CUSTODE DURANTE IL PRIMO ACCESSO) INSIEME AD ULTERIORI FOTOGRAFIE MESSE A DISPOSIZIONE DALL'ESPERTO RISPETTO A QUELLE GIA' CONTENUTE NELLA RELAZIONE DI STIMA. IN OGNI CASO NON SARANNO CONSENTITE VISITE IN PRESENZA AD ALCUNO (INTERESSATI ALLA VENDITA E NON) DURANTE I PERIODI DI "ZONA ROSSA".

Milano, 21 dicembre 2021

Avv. Simona Romeo

