

AVV. ROSSANA ACETI  
VIA RAIMONDO FRANCHETTI N. 4  
20124 - MILANO  
Tel.02/29007654 - fax 02/92881379  
avv.rossana.aceti@gmail.com  
rossana.aceti@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 244/2020**

Promossa da

**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C. PER AZIONE**

Contro

Debitore esecutato (*indicazione omessa ex art. 174, co.9, D.Lgs. n. 196/2003*)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**ASTA DEL 31 MARZO 2022 ORE 15.30**

(1° esperimento)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 56.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 42.000,00 RILANCIO MINIMO € 1.300,00**

La sottoscritta, Avv. Rossana Aceti, professionista delegata alla vendita nella procedura di cui in epigrafe, con studio in Milano, via R. Franchetti n. 4

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591bis c.p.c.;
- vista la perizia dell'Ing. Giuseppe Bellia;
- visti gli artt. 591 bis 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 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 un **unico lotto**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
lotto unico € **56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)**  
offerta minima € **42.000,00 (euro quarantaduemila/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa anonima, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Franchetti n. 4, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste, previo appuntamento telefonico. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta (con marca da bollo vigente da € 16,00) sottoscritta (con firma leggibile e per esteso) da tutti gli offerenti, i documenti e la cauzione.

**A) La dichiarazione di offerta è irrevocabile e dovrà contenere a pena di inefficacia:**

- l'indicazione della procedura in oggetto (rge 244/2020);
- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e se coniugato regime patrimoniale), nonché **copia del documento di identità di tutti gli offerenti in corso di validità** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), i quali dovranno presentarsi (in caso di più offerenti dovranno esser presenti tutti, al fine di poter partecipare all'eventuale gara sull'offerta più alta) alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed 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 della società, partita iva e codice fiscale, nonché le complete generalità del rappresentante legale della società offerente nonché fotocopia del documento di identità, con allegato certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) in corso di validità (non oltre tre mesi) attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente in udienza, ovvero procura notarile sempre risultante dal certificato camerale 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 oltre ai documenti di identità dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica;
- 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;
- 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;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

Nel caso di più soggetti offerenti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno TUTTI essere presenti per poter rilanciare alla eventuale gara in aumento.

**B) 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 "**Proc. Esecutiva n. 244/2020 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

**4)** In data **31/03/2022 alle ore 15.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Franchetti n. 4, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide ó 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;
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.300,00**;
- 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 (ossia pari ad € 56.000,00), 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 (ossia inferiori ad **€ 42.000,00**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

**Anche la mancata sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporta l'inammissibilità dell'offerta e dunque il rigetto della stessa.**

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: **l'offerente in proprio personalmente** oppure **l'avvocato** in nome e per conto dell'offerente munito di **procura speciale notarile** (art. 571,1°co., c.p.c.) oppure **l'avvocato** che agisce per persona da nominare (art. 583 c.p.c.).

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.

5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo di acquisto - fatta salva comunque l'eventuale applicazione dell'art. 41TUB - dedotta la cauzione già versata nonché le spese necessarie di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **PROC. ESECUTIVA N. 244/2020 R.G.E.ö.**

**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 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (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 agli onorari del delegato, 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 residuo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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).

6) 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 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 pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadro.

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 ó 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 ó 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.

- 7) 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».*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Comune di **Novate Milanese (MI), via Gaetano Donizetti n. 2**

**piena proprietà di appartamento**, posto al piano rialzato, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, bagno e balcone, il tutto censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 20, particella 51, subalterno 501, Via Gaetano Donizetti n. 2, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, superficie totale 47 mq, escluse aree scoperte 47 mq, rendita  $\text{p}$  216,91.

Confini, in un sol corpo da nord in senso orario (come da perizia): unità di terzi, corridoio comune, area al mappale 51 per due lati, proprietà di terzi al mappale 8.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Il perito segnala che *«nell'atto di provenienza viene dichiarato che: il bene immobile viene venduto ed acquistato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trova omissis e in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui fa parte, pari a millesimi 154 quali in particolare previsti dal titolo di provenienza a citare, restando esclusa la comproprietà sui cortili di pertinenza del fabbricato che la parte venditrice a sè riserva concedendo all'odierna parte acquirente a favore dell'unità venduta servitù di passaggio pedonale per l'accesso da via Donizetti da esercitare sul sito al mappale 51 ad est del fabbricato verso il mappale 81».*

L'esperto precisa inoltre che: *«L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 47 mq circa al piano rialzato e di 6,50 mq circa di balcone. Si precisa che sulla planimetria catastale non è indicata la dizione balcone e neanche la differenza tra il totale ed il totale aree escluse che risulta uguale per superficie mentre andavano differenziati i due valori perché il balcone ha un unico accesso dall'unità e non ha accessi da altre unità del fabbricato».*

**Stato occupativo:** occupato dal debitore esecutato quindi libero per la procedura esecutiva.

La liberazione sarà attuata dopo l'emissione del decreto di trasferimento a cura del custode giudiziario e con spese a carico della procedura esecutiva solo se richiesta dall'aggiudicatario per iscritto al professionista delegato alla vendita da consegnarsi entro la data del saldo prezzo.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia/urbanistica/catastale del bene**, l'ing. G. Bellia, nella relazione di stima, da intendersi qui integralmente richiamata e ritrascritta, dichiara che:

*«L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.»*

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 5):**

- *Autorizzazione per Esecuzioni Lavori Edili Pratica n. 15/71 ó Protocollo n. 9174 rilasciata in data 22/07/1971 per «costruzione di casa di civile abitazione»*
- *Variante alla sopra indicata Autorizzazione Edilizia Pratica 15/71 Protocollo N. 14264 rilasciata in data 12/10/1971 per «costruzione casa ad uso di civile abitazione) al sig. Pigola Giuseppe identificata al fg. 20 mapp. 51.*
- *Concessione in Sanatoria Registro Pratiche N. 165 Protocollo N. 6429/86/2986 rilasciata in data 29/01/1990 per «la trasformazione d'uso di una parte del piano seminterrato destinato a cantina, accorpandolo alla autofficina esistente e per alcune modifiche interne e di facciate, ricavando due unità immobiliari al piano primo».* In tale documento viene dichiarato il

*pagamento di L. 823.000 a titolo di oblazione oltre a Lire 373.200 per contributo per opere di urbanizzazione.*

*Si dichiara inoltre che per il rilascio del Certificato di Abitabilità o Agibilità dovrà essere presentata apposita domanda. Si segnala da parte dello scrivente che non è stata reperita né una domanda di abitabilità né il rilascio della stessa all'interno del fascicolo del fabbricato. Si è reperita una richiesta ABITABILITÀ presentata in data 23/12/1974 protocollo n. 18200 a cui l'amministrazione non ha dato seguito. Sarà a cura dell'aggiudicatario richiedere l'Agibilità dell'immobile con una richiesta presentando la documentazione richiesta dagli organi competenti.*

### **7.2. Conformità edilizia:**

*Al sopralluogo l'appartamento **NON risulta conforme** a quanto rappresentato sulla tavola di progetto. È stato demolito il tavolato divisorio tra il soggiorno e la cucina contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto dell'ultima pratica edilizia rilasciata. Inoltre il tavolato che delimitava il bagno dal soggiorno è stato spostato di circa 40 cm ampliando la superficie calpestabile dell'adiacente soggiorno e riducendo la superficie del bagno stesso contrariamente a quanto rappresentato sulla tavola di progetto dell'ultima pratica edilizia rilasciata. Infine nella zona dell'ingresso dell'unità è stato realizzato un ripostiglio in quota che non è rappresentato sulla tavola di progetto. Ripristinando nello stato dei luoghi lo stato progettuale rilasciato con la pratica in Sanatoria si ripristinerà la conformità edilizia.*

*Il costo della demolizione, del trasporto alle PP.DD. e del ripristino dello stato dei luoghi conformemente può essere sommariamente valutato in p 4.000.*

*Costi stimati: p 4.000*

### **7.3. Conformità catastale (all. 2)**

*Al sopralluogo l'appartamento **NON risulta conforme** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.*

*È stato demolito il tavolato divisorio tra il soggiorno e la cucina contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Inoltre il tavolato che delimitava il bagno dal soggiorno è stato spostato di circa 40 cm ampliando la superficie calpestabile dell'adiacente soggiorno e riducendo la superficie del bagno stesso contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Infine nella zona dell'ingresso dell'unità è stato realizzato un ripostiglio in quota che non è rappresentato sulla tavola di progetto. Ripristinando nello stato dei luoghi sulla planimetria catastale si ripristinerà la conformità catastale.*

*Dall'esame della visura catastale si evince che la Superficie catastale è di mq. 47 e lo stesso valore presenta il Totale aree escluse. Non è stata calcolata nel totale della superficie catastale la superficie del balcone a cui ha solo l'accesso l'unità. Si ritiene pertanto che dovrà presentarsi una variazione catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa da parte di un tecnico abilitato con un costo di p 500.*

*Costi stimati: p 500*

### **• Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

*Dall'atto trascritto ai nn.47661/39641 del 18/11/1977 si riporta che il venditore del terreno la casa si è riservato il diritto di costruire a distanza inferiore a quella legale ed eventualmente per il corpo boxes in attacco o in adiacenza, regolamento comunale permettendolo, senza nulla dover corrispondere e come se fosse l'unico proprietario dell'intero fabbricato, nonché il diritto di sfruttare la volumetria non goduta con la presente costruzione.*

### **Custode Giudiziario**

Informazioni in relazione alle visite dovranno essere richieste al Custode Giudiziario: Avv. Rossana Aceti, con studio in Milano, via R. Franchetti n. 4, tel: 02.29.00.76.54 - FAX: 02.92.88.13.79 - e.mail: avv.rossana.aceti@gmail.com

### **Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche.**

Si fa presente che stante l'emergenza sanitaria in corso qualora vengano emessi provvedimenti restrittivi dall'autorità governativa per la libera circolazione delle persone verrà reso disponibile un link con VIDEO TOUR in luogo della visita di persona.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Ing. Giuseppe Bellia, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) dei quali l'offerente si dichiara edotto ed accetta incondizionatamente con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite anche tramite consultazione dei quotidiani La Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia, Leggo nonché dei seguenti siti internet: EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it e Vendite Pubbliche notarili.Notariato.it, Immobiliare.it, [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) (ove reperire anche la perizia di stima) e nella sezione annunci del sito [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it) nonché sul sito del Consiglio Nazionale del Notariato dove vengono pubblicati avvisi di immobili in vendita (AvvisiNotarili.Notariato.it) (siti ove reperire anche la perizia di stima).

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

### **DISPOSIZIONI PER EMERGENZA SANITARIA COVID19**

- Non sarà consentito l'accesso allo studio del professionista delegato alla vendita a chi non indossi adeguata mascherina, in considerazione dell'emergenza epidemiologica tuttora in corso e della necessità di rispettare le norme sul distanziamento sociale (almeno un metro).
- Onde evitare assembramenti la partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente (non sarà ammesso l'ingresso ad accompagnatori a qualsiasi titolo che non potranno nemmeno stazionare nello studio del delegato).
- In sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).
- In caso di numerose offerte, tali da non consentire il distanziamento sociale, il delegato si riserva di comunicare agli offerenti via email e/o telefonicamente, il luogo dove si svolgerà l'asta.

Milano lì, 24 gennaio 2022

Il professionista delegato alla vendita

Ayv. Rossana Aceti  
*Ayv. Rossana Aceti*