

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 2891/2017

G.E. la dott.ssa Flaviana Boniolo

Promossa da

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

Debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, del giorno 3 maggio 2019, le vendite senza incanto del 28 novembre 2019 e 27 ottobre 2021, andate deserte, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **28 aprile 2022, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 39.000,00 (trentanovemila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Lainate (MI), quartiere Villa Ombrosa, via Rubicone n. 14, appartamento, piano terzo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, balcone e servizio, oltre ad un vano di solaio al piano sottotetto, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al

foglio 5, particella 368, subalterno 9, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq. (totale, escluse aree scoperte, 65 mq.), rendita catastale euro 194,19, via Valsugana n. 33 piano: 3-4 (si segnala che la visura catastale riporta il precedente indirizzo dell'unità abitativa e cioè via Valsugana n. 33, anziché quello, attuale, via Rubicone n. 14).

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: scala comune (a nord), cortile condominiale (a est e a sud), altro appartamento (a ovest).

Coerenze del solaio, da nord in senso orario: altro solaio, cortile condominiale, vano scala, corridoio comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Nella relazione di stima dell'esperto, ing. Maurizio Nobile, si riferisce, tra l'altro, che:

"7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Lainate e a seguito di tale richiesta si attesta che l'immobile è stato realizzato secondo:

• Autorizzazione per esecuzione lavori edili per Via Valsugana (Ora Via Rubicone n. 14), pratica n. 194/162 del 28/11/1962, *costruzione di edifici di due piani fuori terra adibiti a civile abitazione.

**Nota del perito estimatore: Dall'atto di compravendita si evince che sull'immobile oggetto di perizia insiste una concessione in sanatoria per la formazione di sopralzo ad uso residenziale, su domanda di condono del 30 aprile 1986, prot. 7951, progressivo n. 0508095004, rilasciata dal Comune di Lainate in data 17 luglio 1989, Pratica n. 543. A seguito dell'accesso agli atti eseguito dal*

sottoscritto, il Comune non ha fornito tale documentazione.

• **Certificato di Abitabilità pratica n. 194/962:** il Sindaco vista l'istanza della Società Villa Ombrosa Costruzioni per la costruzione delle case urbane site in Lainate in Via Valsugana, composte da 96 vani utili e 76 vani accessori e visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario in data 10/08/1965, si autorizza l'abitabilità della casa sopra descritta a far data da 10/08/1965.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 14/09/2018 insieme al Custode, Avv. Luca Perata, l'appartamento si presenta NON conforme rispetto all'ultima situazione licenziata.

E' stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Per tali motivi per sanare tale situazione occorre presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria).

Costi quantificati:

1000 euro: sanzione Comunale

1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato

La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Costi quantificati:

500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato

Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali

demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- sanzione Comunale: €.1.000,00
- prestazione professionale di un Tecnico abilitato: €.1.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale DOC.FA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ"

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'ing. Maurizio Nobile pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it.

I beni sono pervenuti in capo all'esecutata in forza di atto di compravendita in data 28.12.2007, a rogito dott. Carlo Magaldi, notaio in Milano, rep. 3657/1820, trascritto in data 02.01.2008 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, al n. 195 di registro particolare.

Stato di possesso: l'appartamento è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) II prezzo base è di Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 39.000,00 (trentanovemila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..
- 3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 27 aprile 2022**. Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 2891/2017*", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**,

che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da 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;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;

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

- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di

stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 39.000,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 28 aprile 2022, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Luca Perata, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹ e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro **1.300,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, 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.

7) 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 urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, 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 all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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"*.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, sempre con ordinanza in data 3 maggio 2019, ha confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it, è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il professionista delegato avvisa, inoltre, che, stante l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti (senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19 (comprensivi, a mero titolo

esemplificativo, del gel igienizzante per le mani e della mascherina).

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che, in caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata in altro luogo, che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte stesse, mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it), nella sezione degli eventi significativi relativi al lotto; è, pertanto, onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione della comunicazione che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

avv. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
l.perata@studiolegalecomaschi.it
Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 22 febbraio 2022

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)