

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1905/2017**

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**ASTA DEL 20 MAGGIO 2022 ORE 15.30**

(1° esperimento)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 45.000,00 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'Arch. Cristina Marchesi;
- 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 € **60.000,00 (euro sessantamila/00)**  
offerta minima € **45.000,00 (euro quarantacinquemila/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** e la cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

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

- l'indicazione della procedura in oggetto (RGE 1905/2017);
- 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 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 € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

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

**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. 1905/2017 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **20/05/2022 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 **p 60.000,00**), 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 **p 45.000,00**); 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 da un **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. 41 TUB - 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. 1905/2017 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, 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 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 é 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 **Inveruno (MI)**, via Cavour n. 9

piena proprietà di unità immobiliare costituita da **porzione di casa di corte** ad uso abitazione composta da camera, cucina, bagno e disimpegno al piano terra e da un soggiorno/cottura, camera, disimpegno e bagno al piano primo (non comunicanti tra loro) oltre a pertinenziale rustico ubicato all'interno della corte composto da un locale ad uso magazzino/ricovero auto al piano terra collegato tramite scaletta in legno alla sovrastante legnaia al piano primo, il tutto censiti:

- nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 14, mappale 150 graffiato al mappale 152 sub.1, via Cavour Camillo Benso n. 9, piano T/1, cat. A/3, cl.4, vani 6, sup. catastale totale 115mq., rendita catastale p 309,87.

Dette porzioni immobiliari risultavano altresì censite nel CT di detto Comune al foglio 14:

- mappale 150, ente urbano, consistenza 96 centiare;
- mappale 152, ente urbano, consistenza 15 centiare.

Coerenze dei **locali al P. Terra** (mapp. 152/1) come da perizia:

a nord-est la via Cavour, a sud-est il passo carraio comune mapp.152 parte, a sud-ovest il cortile comune mapp. 149, a nord-ovest altra proprietà mapp. 152 parte

Coerenze dei **locali al P. Primo** (mapp. 152/1) come da perizia:

a nord-est la via Cavour, a sud-est altra proprietà mapp. 153, a sud-ovest il ballatoio a sbalzo sul cortile comune mapp. 149, a nord-ovest altra proprietà mapp. 152 parte.

Coerenze dei **rustici** (mapp.150) come da perizia:

a nord il cortile comune mapp. 149, ad est il mapp. 153, a sud i mappali 169 e 170, ad ovest il mapp.148.

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 a pag. 8 evidenzia quanto segue:

*«Stralcio del rogito:*

*b) In Comune di Inveruno, in casa di corte, i locali con rustici distinti nella planimetria che si allega sotto  
«Aö, censiti in Catasto Fabbricati come segue: foglio 14 mappale 150 e mappale 152 sub. 1 graffiati ctg.*

A/3 cl. 4 vani 6 sup. cat. 114 r.c. Euro 309,87 Via Cavour n. 9 p. T-Ií ..Accesso e scarico, sia per i locali che per i rustici, si hanno dalla Via Cavour attraverso il passo carraio comune mapp. 152 parte ed il cortile comune mapp.149 oltre al diritto alla scala comune per l'accesso al piano primoö .

**Stato occupativo:** piano terra e rustico occupato dal debitore esecutato quindi considerato libero per la procedura esecutiva. Mentre il piano primo è occupato da terzi senza titolo.

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

#### **57. PRATICHE EDILIZIE:**

*Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente, per l'unità in oggetto, sono state rinvenute, dagli Uffici Preposti, le seguenti pratiche edilizie:*

- *Dichiarazione di Abitabilità N. 86/965 rilasciata dal Comune di Inveruno alla Sig. ra í í rilasciato in data 17/12/1965, visto il Nulla Osta rilasciato il 19/02/1965, per òmiglorie e trasformazione di locali ad uso abitazione urbanaö in Via Cavour;*
- *Autorizzazione per Interventi di Manutenzione straordinaria N.222/86- Prot. 5823, rilasciata Comune di Inveruno al Sigí .in data 13/08/1986 per le seguenti opere: òscostamento di facciata e zoccolatura- (cm 60 in beola grigia)ö;*
- *Autorizzazione per Interventi di Manutenzione straordinaria N.185/87- Prot. 5858, rilasciata Comune di Inveruno al Sig. í . in data 21/07/1987 per le seguenti opere: òtinteggiatura di facciataö;*
- *Autorizzazione Edilizia N.214/95- Prot. 9199/UT, rilasciata al Sig. í in data 30/08/1995 per le seguenti opere: òsostituzione piastrelle- rifacimento rivestimento ó piccoli rappezzi intonacoö;*

#### **7.1 Conformità edilizia, catastale e urbanistica:**

*Alla data del sopralluogo (17/12/2018) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 31/01/1997.*

*Alla data del sopralluogo (17/12/2018) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi del 1965.*

*Le difformità consistono in:*

*- Diversa distribuzione spazi interni*

*Pertanto, stando a quanto rinvenuto dagli Uffici preposti e visionato dalla scrivente, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'äter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) presentare una pratica edilizia onerosa a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti). Tali documentazioni, comprese di oblazioni e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.500,00 (fatto salve eventuali future diverse determinazioni dei tecnici competenti della P.A.).*

*Si ricorda inoltre (come precedentemente esposto al punto 5 della presente) che **il tetto a falde** (inclinate) **risulta ricoperto con pannelli ondulati di eternit** (amianto); pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario, dovrà provvedere secondo normative vigenti, alla notifica presso la ATS di competenza (già Asl) di Inveruno, con verifiche sull'Indice di Degrado (I.D.), eventuale adeguata rimozione e smaltimento da parte di tecnici certificati e provvedere alla realizzazione di altro manto di copertura.*

*La scrivente, non potendo stimare la necessità nonché i tempi (e quanto meno i costi) di un eventuale intervento, ritiene dover tenere conto, in via prudenziale, della problematica suddetta nella valutazione complessiva dell'immobile.*

*➤ La scrivente, pertanto, alla luce di tutto quanto sopra, ritiene operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 15%.*



*Si precisa che l'unità immobiliare, con ingresso sia dalla Via Cavour che dal cortile interno a piano terra e con accesso dal cortile interno tramite scala esterna per il relativo ballatoio a piano primo, pur costituita da due porzioni distinte ed indipendenti tra loro, è gestita dal medesimo impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario, tramite caldaia a gas ubicata nei locali a piano primo.*

### **Custode Giudiziario**

Informazioni in relazione alle visite dovranno esser richieste al Custode Giudiziario:

**SIVAG Spa - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO,**

via Milano n. 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI)

telefono n. 02.26952007 (dalle ore 14.00 alle 17.30) - e.mail: immobiliare@sivag.com

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

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Cristina Marchesi, pubblicate sul sito internet **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 tramite consultazione dei quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano nonché dei seguenti siti internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); [www.legalmente.it](http://www.legalmente.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 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).
- 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 presso lo studio del delegato, il medesimo si riserva di comunicare al momento del deposito della dichiarazione di offerta e/o via email e/o telefonicamente, il luogo dove si svolgerà l'asta.

Milano lì, 21 marzo 2022

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rossana Aceti