

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. M. Piscopo

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1729/2019**

Promossa da

CONDOMINIO "ABC BRESSO" (MI)

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**ASTA DEL 13 LUGLIO 2021 ORE 15.30**

(1° esperimento)

**PREZZO BASE D'ASTA: € 16.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 12.000,00 RILANCIO MINIMO € 500,00**

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. Franco Angelico;
- 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 € **16.000,00 (euro sedicimila/00)**  
offerta minima € **12.000,00 (euro dodicimila/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.

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

- l'indicazione della procedura in oggetto (rge 1729/2019);
- 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 € 12.000,00 (euro dodicimila/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.

**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. 1729/2019 R.G.E.**". La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **13/07/2021 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 **€ 500,00**;
- 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 € 16.000,00 - euro sedicimila/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 12.000,00**); 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'inaffidabilità 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 **inaffidabili** 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 (qualora non intenda subentrare, assumendosi i relativi obblighi, al contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese) 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. 1729/2019 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, ammonta 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 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 **BRESSO (MI)**, via **Papa Giovanni XXIII n. 37**

**piena proprietà di negozio ad uso commerciale** posto al piano terra composto da un unico locale (superficie commerciale 16mq.circa) censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12, mappale 70, subalterno 3, via Papa Giovanni XXIII n. 37, p. T-S1, cat. C/1, cl.9, consistenza mq. 16, sup. catastale totale 18mq., rendita catastale p 468,53.

*L'esperto precisa che nella visura storica e nella scheda catastale acquisite il piano di appartenenza viene descritto come piano: T-S1, mentre allo stato di fatto l'immobile in esame è ubicato al piano terra e non ha cantina.*

Confini, in un sol corpo da nord in senso orario (come da perizia): via Papa Giovanni XXIII, negozio di terzi, vano ascensore e parti comuni, negozio di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**Stato occupativo:** libero.

Per quanto riguarda la **regolarità edilizia/urbanistica/catastale del bene**, l'Arch. Franco Angelico, a pag. 7 e ss. della relazione di stima, da intendersi qui integralmente richiamata e ritrascritta, dichiara che:

#### **07. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

*Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Bresso (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 29/07/2020, si attesta dapprima che la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.*

##### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Bresso (MI)**

**Pratica Edilizia n. 106/1963, per l'esecuzione dei seguenti lavori: gruppo di tre edifici ad uso abitazione:**

- **Domanda di costruzione, pratica n. 106, datata 10/05/1963, tipo della costruzione:** tre edifici ad uso abitazione con annessa zona negozi, locali comunitari, portici, box interrati per auto. Ingresso e portineria unici; ubicazione delle opere: via Circonvallazione (precedente identificativo toponomastico);

- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili, pratica n. 106, datata 09/07/1963, per:**  
costruire n. 3 case di civile abitazione con relativi box;

- **Certificato di Abitabilità n. 35 datato 08/07/1965 ó Lotto A;**

- **Certificato di Abitabilità n. 36 datato 30/06/1965 ó Lotto B;**

- **Certificato di Abitabilità n. 37 datato 30/06/1965 ó Lotto C;**

##### **7.2. Conformità edilizia e catastale**

*Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, l'esperto espone dapprima che la planimetria Comunale all'interno del fascicolo edilizio visionato e di riferimento al fabbricato A in questione e ai locali ad uso commerciale al piano terra, riporta solo la divisione di due negozi con i rispettivi retro locali, ovvero, l'Ufficio Comunale non riscontrato alcuna pratica edilizia successiva e/o variante e di riferimento alla ulteriore divisione attuale riscontrata della porzione destinata a negozi, precisando che la destinazione d'uso risulta conforme, e pertanto, dalla*

comparazione delle planimetrie Comunali e della planimetria catastale acquisite con lo stato di fatto, l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto NON è conforme alle planimetrie Comunali acquisite, ma risulta Conforme alla scheda planimetrica catastale attuale acquisita.

#### **REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

Per emendare la difformità edilizia riscontrata, l'esperto ritiene necessario indicare i costi per l'eventuale sanatoria edilizia e/o la relativa pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

**I costi medi professionali** per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, **per un totale in € 1.500,00** (infra al Paragrafo 9.4. Adeguamenti e correzioni di stima).

#### **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.**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima dell'Arch. Franco Angelico, 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 tramite consultazione dei quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e 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 guanti e 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 e guanti, 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, 10 maggio 2021

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Rossana Aceti  
*Rossana Aceti*