

# TRIBUNALE DI MILANO

Sezione - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Carlo Vitagliano**, con studio in Milano alla Via Festa del Perdono n. 10, delegato per le operazioni di vendita *ex artt. 569 e 591 bis c.p.c.*, nella **procedura esecutiva immobiliare n. 804/2018 R.G.E.**,

**Vista** l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Vaghi in data 17/04/2019;

**Visti** gli artt. 569 comma 3° , 571 e 591 *bis* c.p.c.;

**Viste** le modifiche portate alla L. 132/2015 alla normativa di riferimento e le successive disposizioni in merito del Presidente della III Sez. Civ. del Tribunale di Milano;

### AVVISA CHE

**il giorno 17 aprile 2020, alle ore 16:00**

si procederà, ai sensi degli artt. 569 comma 3° e 571 c.p.c., alla vendita senza incanto dell'**immobile pignorato** di seguito descritto, alle seguenti **condizioni e modalità**:

1) **lotti**: la vendita avrà luogo in un **unico lotto**;

2) **prezzo base**: il **prezzo base** per l'**unico lotto**, è pari a **53.437,50 (cinquantatremilaquattrocentotrentasette/cinquanta)**;

3) **offerta minima**: l'offerta minima per la partecipazione all'asta senza incanto, che si terrà nelle date di cui sopra, pari al 75% del prezzo base d'asta, come disciplinato dall'art. 571c.p.c., ovvero pari ad **€ 40.078,12 (quarantamilasettantotto/dodici)**;

4) **data e luogo della vendita senza incanto**: la **vendita senza incanto** avrà luogo il **giorno 17 aprile 2020, alle ore 16:00** presso lo studio del Professionista delegato sito in Milano alla Via Festa del Perdono n. 10;

5) **pubblicità**: oltre alle forme di pubblicità prevista dalla legge (art. 490 c.pc. I e II comma), il presente avviso sarà pubblicato secondo le indicazioni del G.E. di cui al provvedimento *ex art. 591-bis c.p.c.* e comunque sul Portale delle vendite pubbliche.

6) **modalità di presentazione e requisiti di validità delle offerte**: le offerte di acquisto dovranno essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. **in bollo** ed in **busta chiusa**. Nella busta dovranno essere contenuti uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a **“Procedura Esecutiva RGE 804/2018”** dell'importo cauzionale pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto; nessun'altra indicazione - né del numero o del nome della procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o altro - dovrà essere apposta sulla busta.

**L'offerta d'acquisto presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e dovrà essere presentata entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 16 aprile 2020.**

Successivamente alla vendita, all'aggiudicatario definitivo verranno comunicate le modalità di pagamento del saldo del prezzo, dell'importo delle spese di trasferimento e delle somme dovute a titolo del 50% del compenso del Professionista delegato per la sola fase di trasferimento ai sensi dell'art. 2 co. 7 del D.M. n. 227 del 15/10/2015, somme da versarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva RGE 804/2018”**;

**7) contenuto dell'offerta:** l'offerta consiste in una dichiarazione sottoscritta dall'offerente, che dovrà contenere - a pena di invalidità - le seguenti indicazioni:

- complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio eletto, stato civile, recapito telefonico, indirizzo e-mail; l'offerente, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., dovrà eleggere domicilio nel circondario del Tribunale di Milano; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate allo stesso presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano;
- all'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di riconoscimento dell'offerente; indicazione del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 579 ultimo comma c.p.c.);
- ove l'offerente sia coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale del matrimonio e, ove lo stesso si trovi in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- ove l'offerente sia una persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovrà essere allegata visura camerale aggiornata a non più di 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- ove l'offerente sia minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore *ex* art. 571 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- indicazione del termine entro il quale si provvederà al saldo del prezzo di aggiudicazione, che non dovrà essere superiore ai 120 giorni;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene posto in vendita;

**8) esame delle offerte:** le buste depositate entro il termine indicato saranno aperte **il giorno 17 aprile 2020 alle ore 16:00** alla presenza degli offerenti - che dovranno presentarsi (muniti di valido documento di riconoscimento), personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. - del creditore procedente e dei creditori iscritti ed intervenuti.

Ove pervenga una sola offerta per l'unico lotto, l'immobile sarà aggiudicato all'unico offerente, purché l'offerta sia considerata valida.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato sarà senz'altro accolta.

Se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Ove pervenga una pluralità di offerte valide, si procederà alla gara partendo dall'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate in € 1.300,00 (milletrecento/00) per l'unico lotto.

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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. il Professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.

Si rammenta che è posta a carico dell'aggiudicatario, come stabilito dall'art. 179 *bis* c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota relativa alla metà del compenso del delegato previsto per la fase di trasferimento della proprietà.

**9) credito fondiario:** ai sensi dell'art. 41 TUB, l'aggiudicatario, in caso di richiesta da parte del creditore fondiario, dovrà versare direttamente allo stesso, entro il termine massimo indicato nell'offerta e comunque non superiore a giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione diverrà definitiva, la parte del prezzo di aggiudicazione nella misura che verrà comunicata dal delegato.

**10) saldo prezzo:** il Professionista delegato indicherà in ogni caso all'aggiudicatario le somme da versare, nel termine indicato nell'offerta e comunque non superiore a giorni 120 giorni da quando l'aggiudicazione diverrà definitiva, su conto corrente intestato alla procedura (dedotta la cauzione del 10%); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di

trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

**11) ulteriori aspetti della vendita:** 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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

In particolare, fermo il riferimento a quanto rilevato dal perito stimatore nel paragrafo § 4.3 della perizia allegata al presente avviso di vendita, si evidenzia la presenza di diverse difformità da sanarsi presentando al Comune di Santo Stefano Ticino adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, a firma di tecnico abilitato (per un maggior dettaglio si vedano pagg. 7 e 8 della perizia). Inoltre, si fa espresso riferimento alle osservazioni del perito stimatore contenute nel paragrafo § 7 della perizia allegata al presente avviso di vendita e, nello specifico, si evidenziano le seguenti considerazioni del perito stimatore, di cui si riporta l'estratto: *“si rileva che il locale di sgombero al piano secondo (così anche descritto nella stessa compravendita del 6/12/1994, vedi capitolo 6.2.2.) ritenuto non abitabile, impropriamente utilizzato come soggiorno e così anche indicato nella planimetria catastale, era in origine un locale rustico a se stante accessibile dalla casa di corte confinante ad altro civico, tramite scaletta che veniva appoggiata sul ballatoio del piano primo. Nella compravendita del 1/12/1998 (vedi capitolo 6.2.2.), ove si fa sempre riferimento alla suddetta pratica edilizia irreperibile, lo stesso locale era indicato come “restante porzione dell'appartamento” ovvero risultava già in comunicazione con l'appartamento sempre oggetto della stessa compravendita. Per quanto non è dato sapere con quale destinazione tale locale sia stato indicato nello stato di progetto dell'ultima pratica edilizia risultata irreperibile, si ritiene che in ogni caso una semplice comunicazione per opere interne non poteva mutare la sua destinazione da non abitabile ad abitabile (locale oltretutto ora come allora privo di necessari rapporti aeroilluminanti), situazione peraltro all'epoca non sanabile come riferito dal Comune. In mancanza pertanto della verifica di doppia conformità rispetto alle normative urbanistiche, vigenti sia all'epoca delle opere che nell'attualità, si ritiene che tale locale debba considerarsi non abitabile e fatte salve le premesse che non sia sanabile una sua trasformazione in locale abitabile.”*

Ulteriormente, con riferimento all'immobile identificato in perizia con il “lotto 2”, il perito stimatore ha evidenziato quanto segue: *“Premesso che sino al 1948 il rustico non risultava ancora edificato, come dimostra la compravendita del 27/3/1948 (vedi capitolo 6.2.3.) con la quale veniva acquistata un'area libera, si fa presente che nonostante apposita richiesta di accesso atti edilizi il Comune di Santo Stefano Ticino non ha reperito alcun titolo abilitativo che ne autorizzasse la costruzione. Tale situazione porta a ritenere che il rustico, probabilmente edificato negli*

*anni Cinquanta piuttosto che Sessanta (per quanto non ve ne è certezza, precisando che il primo censimento catastale N.C.E.U. risale al 1984), se effettivamente mancante di titolo abilitativo sia stato costruito abusivamente. Alla luce di quanto sopra si ritiene che il rustico non sia sanabile, con conseguenza di doverlo demolire previa consultazione con il Comune al quale i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente rivolgersi per regolarizzare la situazione (vedi capitolo 4.3)*”.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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).

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. Si precisa inoltre che allo stato attuale l'immobile risulta libero da persone e cose, nonché nella disponibilità della procedura.

Per ogni altra informazione relativa all'immobile e alle formalità catastali gravanti sullo stesso, si rimanda al contenuto della perizia redatta dall'esperto estimatore, allegata al presente avviso di vendita e disponibile sul Portale delle vendite pubbliche accessibile dal sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Inoltre, per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

**12) prescrizioni urbanistiche ed edilizie:** per le precisazioni urbanistiche ci si riporta a quanto risulta dalla perizia tecnica redatta dallo stimatore **Geom. Michele Berardini** ed allegata al presente avviso di vendita. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, usufruire delle agevolazioni fiscali previste dal Decreto Legge n. 18 del 14.02.2016 convertito con modificazioni in Legge n. 49 del 08 aprile 2016.

**13) custodia e visita immobile:** Custode Giudiziario è lo stesso Professionista delegato Avv. Carlo Vitagliano; le visite dell'immobile potranno essere prenotate attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche nella apposita sezione, ovvero a mezzo mail all'indirizzo [carlo.vitagliano@cdra.it](mailto:carlo.vitagliano@cdra.it).

**14) avvertenze ed informazioni:** il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma degli artt. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice

dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Avvocato presso il proprio studio.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### LOTTO UNICO:

intera proprietà in comune di Santo Stefano Ticino (MI) vicolo Parravicini n. 12 le seguenti unità immobiliari:

- appartamento posto al piano secondo, composto di quattro locali oltre servizi, con annessi vano di ingresso al piano primo e un ripostiglio al piano terreno, censito al N.C.E.U. di detto comune **al Foglio 2 mappale 169 subalterno 711 cat. A/3 cl. 6 vani 6,5 R.C. Euro 469,98** vicolo Parravicini n. 12 piano T/1/2

- in corpo staccato, box ad uso autorimessa, ripostiglio, portico ed area cortilizia pertinenziale, censito al N.C.E.U. di detto comune **al Foglio 2 mappale 117 graffato a mappale 120 cat. C/6 cl. 4 mq. 20 R.C. Euro 45,45** vicolo Parravicini n. 12 piano T

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Data vendita **17 aprile ore 16:00;**

Prezzo base **€ 53.437,50 (cinquantatremilaquattrocentotrentasette/cinquanta).**

Offerta minima **€ 40.078,12 (quarantamilasettantotto/dodici).**

Milano, 24 gennaio 2020

Avv. Carlo Vitagliano