

AVVOCATO ALBERTO CONTI
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO
TEL. 0299253082/3 – FAX 0299253084
E-MAIL: CONTI@MLCAVVOCATI.IT
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 825/11 R.G. - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

AI SENSI DEL DECRETO-LEGGE 83/2015
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 132/2015

SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO	
<i>LOCALITÀ IMMOBILI</i>	VIA DON GNOCCHI 2 LISCATE (MI)
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO CON POSTO AUTO
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO
<i>VALORE</i>	€ 90.000,00
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 57.600,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	€ 43.200,00
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 1300,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	18/10/21 ORE 13:00
<i>DATA E ORA ASTA</i>	19/10/21 ORE 15:30
<i>DELEGATO E CUSTODE</i>	AVV. ALBERTO CONTI (TEL N. 0299253082)
<i>LUOGO ASTA</i>	VIA CURTATONE 6 MILANO

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis* c.p.c. pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 13/03/19;
- la perizia dell'ing. Pietro Sole;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c.;
- il verbale di asta deserta del 16 gennaio 2020;

PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili siti in via don Gnocchi 2 Liscate (MI) sotto meglio descritti;

FISSA

il **termine** entro il quale possono essere proposte **offerte** di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le **ore 13:00 del 18 ottobre 2021**;

FISSA

la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 15:30 del 19 ottobre 2021**.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima della data appena indicata, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- a) La vendita è fatta in **un unico lotto**.
- b) 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 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, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 dall'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.

- c) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

PREZZO BASE

- d) Il prezzo base è determinato in € 57.600,00 (cinquantasettemilaseiecento/00).

OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) L'**offerta minima d'acquisto è di € 43.200,00** (quarantatremiladuecento/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'**offerta di acquisto** che deve essere depositata, anche da persona diversa dall'offerente, **in busta chiusa** presso lo studio dell'avv. Alberto Conti al terzo piano dello stabile di via Curtatone 6 Milano nei seguenti orari: **dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 18 ottobre 2021** (senza appuntamento) o in orario d'ufficio di un giorno lavorativo precedente (esclusivamente previo appuntamento telefonico).

L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 18 ottobre 2021.

L'offerta di acquisto è irrevocabile per centoventi giorni dalla sua presentazione.

- g) **La busta deve contenere:**

la **dichiarazione di offerta** (vedi sotto punto 1), sottoscritta e in bollo (marca da € 16,00), e la **cauzione** (vedi sotto punto 2).

1. La **dichiarazione di offerta** deve contenere l'indicazione del prezzo offerto **pari almeno**, a pena di inefficacia, a **€ 43.200,00**, nonché la dichiarazione di residenza (o sede legale) o elezione di domicilio nel Comune di Milano (in mancanza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., le notificazioni e comunicazioni potranno essere fatte presso la cancelleria del Tribunale di Milano) nonché:

- o per **le persone fisiche**: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e con allegazione di copia di un documento d'identità in corso di validità.

Se l'offerente è **coniugato, unito civilmente o convivente di fatto** e in regime di **comunione legale** dei beni devono essere indicati rispettivamente anche i dati di cui al paragrafo precedente del coniuge, della persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto e allegata copia del relativo documento d'identità (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, la persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto partecipi all'udienza, fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta in nome e nell'interesse di un soggetto **minore o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno** alla dichiarazione deve essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione;

- per **le persone giuridiche**: i relativi dati identificativi (compreso fiscale e partita IVA) e le complete generalità, compresa la carica, di colui che rappresenta la persona giuridica offerente. Alla dichiarazione deve essere allegata copia aggiornata del certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale ovvero altro documento che conferisce i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara tra gli offerenti.

2. La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto è da versare mediante assegno circolare "non trasferibile" intestato a "PROC.ESEC.IMM. N. 825/2011 RGE" da inserire nella busta. L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità appena indicate. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

- h) Il giorno **19 ottobre 2021 alle ore 15:30 e seguenti** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà la deliberazione sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche se non di pari importo, la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..
- i) Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti secondo l'ordine di presentazione.
- j) **In caso di unica offerta, se questa è:**
 - 1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;

2. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
 3. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto ma sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e si procede all'assegnazione.
- k) **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con aumenti (rilanci) minimi stabiliti in € **1300,00** (milletrecento/00 euro) e:
1. qualora non vi siano adesioni alla gara né istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo;
 2. qualora non vi siano adesioni alla gara ma siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo sempreché tale offerta non sia inferiore al prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione al creditore;
 3. qualora vi siano adesioni alla gara e non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore;
 4. qualora vi siano adesioni alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore, sempreché tale offerta non sia inferiore al (prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione.

VERSAMENTO DEL PREZZO

- l) Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC.ESEC.IMM. N. 825/2011 RGE" e avente codice IBAN IT43L0569601613000013408X15:
1. il residuo prezzo;
 2. le spese necessarie per il trasferimento (che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione);
 3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
 - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
 - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
 - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.

- m) Nello stesso termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- n) Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- o) 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.
- p) Il **creditore fondiario**, ai fini del versamento diretto, è **invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposita nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

SPESE CONDOMINIALI

- q) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Come indicato nell'atto di provenienza degli immobili autenticato dal notaio Maria Bufano di Milano in data 09/07/02 con il n. 216115 di repertorio e il n. 5390 di raccolta, trascritto alla Milano 2 in data 16/07/02 ai nn. 52381 di registro particolare e 89931 di registro generale, oggetto della vendita del presente avviso è il diritto di piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari:

in comune di Liscate (MI), via don Gnocchi 2, a parte della palazzina residenziale con annesse pertinenze di cui al foglio 8, mappale 120 del N.C.T. e precisamente:

- *appartamento posto al piano terra composto da tre locali e servizi, con annessi vano di cantina nel piano terra, veranda in aderenza alla palazzina e area a giardino in uso esclusivo;*
- *posto auto a cielo libero al piano cortile.*

Il tutto censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Liscate (MI) come segue:

- *foglio 8, mappale 120, subalterno 701, via don Gnocchi 2, piano T, categoria A/2, classe 1 (appartamento e accessori);*
- *foglio 8, mappale 120, subalterno 709, via don Gnocchi 2, piano T, categoria C/6, classe 1 (posto auto).*

Confini:

dell'appartamento: a nord cortile comune; a est cantina B***** G*****; vano scala, cantina e centrale termica; a sud e ovest cortile comune;

della cantina: a nord vano scala; a est corridoio comune; a sud centrale termica; a ovest appartamento in assegno al medesimo lotto;

dell'area in uso esclusivo: a nord ed est cortile comune; a sud mappale 79; a ovest legnaia in assegno a B***** I*****;

del posto auto: a nord aiuola comune e al di là il mappale 78; a est posto auto in assegno a B***** I*****; a sud cortile comune; a ovest posto auto in assegno a B***** G*****.

Alla suddetta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Si precisa che l'attuale consistenza degli immobili è quella descritta nella perizia sopra richiamata ed esposta, per estratto, di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RISULTANTE DALLA PERIZIA (redatta dall'ing. Pietro Sole e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net)

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

All'atto del sopralluogo si sono riscontrate nella u.i. [...] delle difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale e nei disegni allegati agli atti di fabbrica dell'ultima licenza assentita n. 46/78 del 14/12/1978 per lavori di ristrutturazione interna richiesti al Comune di Liscate e consistenti in alcune opere abusive minori quali allargamento di parte di un muro di accesso al soggiorno dal locale cucina con eliminazione della relativa porta di accesso allo stesso a creare un arco nonché l'eliminazione di alcune pareti e costruzione di nuove per allargamento bagno esistente e creazione di nuova parete in soggiorno con eliminazione di altre due ad inglobare uno spazio comune del vano scale come si evince dallo schizzo planimetrico allegato con il tutto che va idoneamente sanato. Tali opere abusive infatti non sono riportate né sugli atti di fabbrica originari forniti dal Comune di Liscate né sulla scheda catastale da me reperita in catasto in data 29.05.2015. Per le opere sopramenzionate non sono state fornite dagli esecutati condoni o concessioni edilizie in sanatoria che ne giustificassero l'esecuzione tranne che per la formazione della veranda chiusa ad uso disimpegno e pertanto le stesse vanno considerate allo stato attuale abusive e come tali andrà ripristinato o lo stato dei luoghi assentito dalle concessioni edilizie originarie e riportato sulla scheda catastale oppure, cosa più fattibile economicamente la presentazione di idonea pratica a sanatoria secondo gli attuali regolamenti comunali previo ripristino sia della porta eliminata di accesso al soggiorno dalla cucina sia dei muri eliminati in

soggiorno per creazione di nuova parete diritta (vedi schizzo allegato) che di fatto ha inglobato uno spazio comune del vano scale e pertanto non sanabile con pagamento delle relative sanzioni al Comune di Liscate con un costo al professionista pari ad € 1.800,00 oltre accessori di Legge (1200,00 per pratica comunale e € 600 per presentazione di nuova scheda catastale di aggiornamento) + le opere murarie per ripristino di cui sopra e fornitura della porta eliminata con un costo forfettario di € 2.000,00 il tutto per € 1.800,00 + 2.000,00 = 3.800,00.

In relazione poi alla scheda catastale reperita in catasto e sopramenzionata si tiene a chiarire che la stessa è stata originata, come da verifiche eseguite in catasto, come subalterno 701 dalle originarie schede n. 39274-39275-39276-39277 presentate all'UTE di Milano il 30/09/1977 con DOCFA di denuncia di variazione in data 17/10/1977 al tipo mappale 50363/97 prot. 3266625 per diversa distribuzione degli spazi interni e frazionamento e fusione a firma Geom. Franco Mandelli.

Si precisa che per tutte queste variazioni per frazionamento e fusione che interessano anche altre u.i. partendo dalle schede originarie n. 39272-39273-39274-39275-39276-39277-39278 presentate all'UTE di Milano il 30/09/1977 non è stato reperito in Comune di Liscate traccia di titoli edilizi che ne giustificassero o autorizzassero la fattibilità.

Quindi secondo noi per la u.i. pignorata di cui al sub 701 va, a maggior ragione, presentata idonea pratica a sanatoria per asseverare lo stato dei luoghi riportato sulla scheda catastale attuale con successiva presentazione di una scheda di variazione catastale con la quale verrebbero sanati anche i piccoli abusi edilizi sopraesposti (allargamento bagno) e riscontrati all'atto del sopralluogo di rito.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Opere abusive minori per allargamento bagno e quant'altro che vanno regolarizzate dopo la presentazione di pratica a sanatoria di cui sopra con la presentazione di idonea scheda catastale di aggiornamento con un costo già sopradescritto al punto 4.3.1 di € 600,00.

STATO OCCUPATIVO

I beni sono occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia e, quindi, giuridicamente liberi.

INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE

Il Custode nominato in luogo del debitore è: **avv. Alberto Conti** via Curtatone 6, 20122 Milano (MI) - tel. 0299253082/3 - email: conti@mlcavvocati.it.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario.

Si precisa che a decorrere dal 10 aprile 2018 le richieste di visita dei beni in vendita potranno essere formulate esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 14 luglio 2021

avv. Alberto Conti