AVV. KATIA MUSCATELLA
Via C. Freguglia n. 2 – 20122 MILANO
TEL 02.36593519 – cell. 351/5613433
katia_muscatella@hotmail.it
PEC: katia.muscatella@milano.pecavvocati.it

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. n. 927/2019
Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli

Promossa da

2Worlds srl, C.F.: 04946290261, rappresentata e difesa dall'Avv. Nadia Olgiati, con Studio in Milano, Via Manara n. 11

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Katia Muscatella, vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott. Puricelli in data 12.02.2020, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **14 Ottobre alle ore 14:00** nello Studio del suddetto Professionista Delegato in Milano, Via C. Freguglia n. 2 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

In **Comune di Garbagnate Milanese (MI), Via Serenella n. 4 – 17:**
appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina e box auto, con accesso carraio da via Serenella n. 17,
il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
Foglio 24, Mapp. 350, Sub. 803, via Serenella 4, p.T-S1, Cat. A/3, cl. 4, vani 4, sup. 81 mq, Rendita Catastale € 340,86 (l'appartamento e il vano cantina);
Foglio 32, Mapp. 11, Sub. 15, via serenella snc, p.S1, Cat. C/6, cl. 8, sup. 14 mq, Rendita Catastale € 35,43 (il box);

coerenze, da nord in senso orario:
dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune;
del cantinato al piano seminterrato: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune;
della cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune;
del box: box interno 28, cortile comune, box interno 30, corsello comune di manovra.

Prezzo base: € 120.000,00
Offerta minima €. 90.000,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilanci minimi € 2.000,00

Stato occupativo del bene: occupato dai debitori e dunque viene considerato libero ai fini della procedura esecutiva.

****

Conformità catastale - edilizia – urbanistica

CONFORMITA' CATASTALE

Con riguardo all'appartamento e al cantinato al piano seminterrato, il perito estimatore dichiara:

"*Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale n. MI0607712 presentata in data 07/07/2008 al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Milano:*

- Nell'appartamento del piano rialzato demolizione del tramezzo costituente l'antibagno, diversa conformazione della scala che porta al piano seminterrato e presenza di un muretto basso all'interno del soggiorno.

-Nel cantinato al piano seminterrato diversa conformazione del muro confinante a sud con altra proprietà.

- Diversa identificazione del vano cantina.

Nota: i vani del piano cantinato, posto nel seminterrato, ed identificati nella scheda catastale avente destinazione a cantina e lavanderia sono utilizzati impropriamente come camera matrimoniale, camera singola e bagno, di conseguenza come vani con permanenza continua di persone, risultano privi dei requisiti di abitabilità. ….

Ciò posto, ***si dichiara la non conformità catastale del bene staggito****. Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativa Docfa Variazione planimetria e relativo Docfa: €. 400,00 Tributi speciali catastali 886T per nuovo Docfa: €. 50,00* ***Oneri totali: €. 450,00"***

Con riguardo al box auto, il perito estimatore dichiara:

"*il bene staggito risulta essere conforme alla scheda catastale n. MI0315208 presentata in data 12/11/1985 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano".*

CONFORMITA' EDILIZIA:

"*Dell'appartamento, cantinato al piano seminterrato, cantina*:

…. Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto allo stato assentito:

- Nell'appartamento del piano rialzato demolizione del tramezzo costituente l'antibagno, diversa conformazione della scala che porta al piano seminterrato e presenza di un muretto basso all'interno del soggiorno.
- Nel cantinato al piano seminterrato diversa conformazione del muro confinante a sud con altra proprietà.
- Non vi è alcuna documentazione che testimonia la costruzione del locale cantina pertinenziale e di tutte quelle condominiali, in quanto il piano seminterrato è presente soltanto nelle planimetrie degli atti di fabbrica con una conformazione non corrispondente allo stato di fatto.
Nota: il cantinato al piano seminterrato, privo dei requisiti di abitabilità e identificatici nella D.I.A. del 13/05/2008 come locali cantina e lavanderia è utilizzato impropriamente come camera matrimoniale, camera singola e bagno, di conseguenza come vani con permanenza continua di persone. ….. Ciò posto, per quanto precede, si dichiara la non conformità edilizia del bene staggito e si elencano quindi gli oneri necessari alla legittimazione di dette opere.
Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria: €. 1.000,00.
Spese tecniche orientative per predisposizione di CILA in sanatoria: €. 800,00
Oneri totali: €. 1.800,00.
Del box auto: …. si dichiara la conformità edilizia del bene staggito".
CONFORMITA' URBANISTICA:
"Note sulla conformità: Nessuna."

****

L'immobile è meglio descritto nella relazione del P.E. Arch. Walter Scaramuzza – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche, al seguente indirizzo: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it e sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

******

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) La vendita avrà luogo in **un unico lotto** al prezzo come sopra meglio indicato.
2) L'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da €. 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Via Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **dalle ore 9:00 ed entro le ore 13:00 del giorno 13 Ottobre 2021**.
3) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.
- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice

fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;
- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.
- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato, dovrà essere inserita, oltre alla copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, anche copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.
4) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.
5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 927/2019 C/O AVV. MUSCATELLA".
Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.
Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.
6) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.
7) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.
L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.
Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.
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.
8) I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

***

Svolgimento della vendita senza incanto

9) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà per ciascun lotto al loro esame:

- in caso di offerta unica:

se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- 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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

10) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario 2WORLDS SRL quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "RGE 927/2019 C/O AVV. MUSCATELLA" da consegnare al professionista delegato oppure mediante bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

Ai fini del versamento ex art. 41 TUB l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

11) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

12) 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.

13) L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel

termine di trenta giorni dal detto versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

***

Condizioni generali di vendita

Gli immobili vengono 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, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed 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, eventuali 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 restituzione 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.

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).

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

***

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

***

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stato nominato il sottoscritto Professionista Delegato Avv. Katia Muscatella che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433 dalle 15:00 alle 18:00 e all'indirizzo e-mail: katia_muscatella@hotmail.it

***

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

***

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, lì 05.07.2021

Avv. Katia Muscatella