

# **DOTT. GIANFRANCO BENETTI**

E-MAIL: ASTEBENETTI@TISCALI.IT

PEC: GIANFRANCO.BENETTI@POSTACERTIFICATA.NOTARIATO.IT

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**  
**PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE**  
**R.G.E. N. 1005/2003 – G.E. dott.ssa Silvia VAGHI**

Vista la delega delle operazioni di vendita al Notaio Gianfranco Benetti per il processo esecutivo

## **PROMOSSO DA**

**INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.**, con sede in Milano, Via Andegari n. 9, c.f. 00169760659, quale procuratore di **BANCA INTESA S.P.A.**, con sede in Milano, Piazza Paolo Ferrari n. 10, c.f. 00799960158, rappresentata e difesa dall'Avv. Riccardo Rusconi, con studio in Milano, Via San Maurilio n. 3

Il delegato Notaio Gianfranco Benetti,

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del giorno 21/12/2013 in sostituzione del Notaio Emanuele Ferrari;
- vista la perizia del Geom. Paolo Toia datata 16/09/2005;
- visti i tre precedenti tentativi di vendita andati deserti;
- visto il provvedimento del G.E. datato 17/07/2014;
- vista le vendite deserte del giorno 21 e 28/07/2015;
- visto il provvedimento di prosecuzione per una nuova vendita al prezzo di Euro 45.000,00;
- vista la vendita deserta del giorno 13 febbraio 2018;
- visto il provvedimento del GE del 12 ottobre 2021 con il quale ha disposto l'esperimento di una nuova vendita al medesimo prezzo dell'ultima;
- vista la vendita deserta del giorno 26 gennaio 2022;
- visto il provvedimento del GE del 27 febbraio 2022;
- visto il provvedimento del GE del 14 aprile 2023 con cui revocava l'esperimento di vendita fissata al 10 maggio 2023;
- vista l'integrazione di perizia depositata dall'esperto estimatore Arch. Antonio Papaccio in data 19 settembre 2023;
- visto il provvedimento del GE del 14 novembre 2023;
- vista la vendita deserta del giorno 27 febbraio 2024;
- vista la vendita deserta del giorno 10 luglio 2024;
- visto il provvedimento del GE del 19 settembre 2024;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

## **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, anche in relazione all'identità del debitore, 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 Euro 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00)**  
**offerta minima Euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00)**  
**rilancio Euro 1.000,00 (mille/00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio di Monza (MB), Via Missori n. 10 (CITOFONO 3)**

**in BUSTA CHIUSA**

**ESCLUSIVAMENTE IL GIORNO**

**28 GENNAIO 2025**

**DALLE ORE 9.30 ALLE ORE 13.00**

La busta dovrà contenere:

- A. la dichiarazione di offerta irrevocabile **sottoscritta in modo leggibile e per esteso, con marca da bollo da Euro 16,00**, già applicata;
- B. la cauzione mediante **assegno circolare italiano bancario o vaglia postale o assegno postale vidimato intestato "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1005/2003"**;
- C. **fotocopia documento identità e codice fiscale dell'offerente (permesso di soggiorno se cittadino straniero).**

**A. La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), **il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita**. Se l'offerente è coniugato e 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;
- **OVE SIA cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea,**

- certificato di cittadinanza e permesso di soggiorno in corso di validità.**
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento 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 l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
  - **alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.**
  - 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; La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.
  - **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**  
**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 "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1005/2003".

4) In data

**29 GENNAIO 2025 alle ore 16,30**

**presso lo studio di Monza (MB), Via Missori n. 10 (CITOFONO 3)**, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – 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;
- **l'entità del rilancio è di Euro 1.000,00 (mille/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, 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; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).**

- 5) l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al delegato, salva l'applicazione dell'art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **“PROCEDURA ESECUTIVA RGE 1005/2003”**. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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 671,00 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.006,50 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.342,00 (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 e in caso di società verrà applicata la ritenuta d'acconto.

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, 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 prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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”*.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**In Comune di Robecchetto con Induno (MI), Via Vincenzo Monti n. 73:**

**piena proprietà** di appartamento posto al piano terra, con annesso vano cantina e autorimessa al piano interrato.

**In riferimento alla descrizione dell'immobile, alle problematiche impiantistiche, alla disponibilità/uso degli spazi esterni si fa espresso riferimento alla perizia di stima del 19/09/2023 dall'Arch. Antonio Papaccio.**

In particolare: *“N.B. Nello stato di fatto, il bene è privo di servizio igienico ed è composto da due locali con portico e annessa porzione di cortile aperto.”* (pag. 2 dell'elaborato peritale del 19 settembre 2023).

#### **Riferimenti catastali:**

appartamento: **Foglio 5 (cinque), Particella 496 (quattrocentonovantasei), Subalterno 2 (due)**, Cat. A/2, Classe 3, Vani 3, Rendita Catastale Euro 278,89.

Indirizzo: Via Vincenzo Monti piano T-S1.

Autorimessa: **Foglio 5 (cinque), Particella 496 (quattrocentonovantasei), Subalterno 36 (trentasei)**, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 20 mq, superficie catastale 22 mq., Rendita Catastale Euro 44,42.

Indirizzo: Via Vincenzo Monti piano S1.

#### **Coerenze:**

dell'appartamento : da nord in senso orario: ente comune, ente comune, ente comune, altra proprietà sub. 3.

della cantina: da nord in senso orario: ente comune, ente comune, ente comune, altra proprietà sub. 3.

Dell'autorimessa: da nord in senso orario: area spazi di manovra, ente comune, sub. 3, altra proprietà sub. 37.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 13/04/2000, rep. n. 65780/3925 del Notaio Bruno Leonardo Trotta di Monza, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 19/04/2000 ai nn. 37289/25447.

## da perizia di stima del 19/09/2023 pag. 8 e pag. 9

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Robecchetto con Induno (MI)

- Concessione edilizia n. 58/93 del 16.10.1995
- Variante (alla 58/93) n. 81/96 del 22.10.1996
- Richiesta di abitabilità del 28/11/1999 e deposito integrazioni richieste dagli uffici comunali in data 24.03.2000 prot. 3686.
- Non avendo rinvenuto altre richieste comunali dopo il deposito del 24.02.2000, l'abitabilità essendo trascorsi i 45 giorni dal deposito deve ritenersi attestata per silenzio assenso a norma del D.P.R n. 452 del 22.04.1994.

### 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio approvato dagli uffici comunali.

Il bagno e relativo disimpegno è stato demolito per realizzare un unico locale nell'ingresso.

Nel portico esterno, nel prospetto di facciata è presente a confine con l'altra proprietà una muratura / vano tecnico che non è rappresentato nelle tavole comunali. All'interno dell'alloggio, nel locale di ingresso, la muratura di confine con l'alloggio adiacente presumibilmente in mattoni forati è stato demolito ed è stata costruita al suo posto una parete in cartongesso.

Nel piano interrato, la muratura che separava il box dalla cantina è stata traslata di circa 30 cm verso la cantina realizzando un box più piccolo ed una cantina più grande.

Ai fini della regolarità edilizia si dovrà procedere, per mezzo di un tecnico abilitato, al deposito di una pratica di sanatoria sia per la modifica del box che per il vano tecnico nel prospetto esterno del portico.

Costi stimati: pari ad euro 2.500,00.

Il locale bagno con disimpegno, potranno essere ricostruiti come da disegno comunale approvato senza chiedere nuove autorizzazioni comunali, e anche la parete interna in cartongesso potrà essere realizzata in muratura di forato e intonacata.

### 7.3. Conformità catastale

Dopo la sanatoria si dovranno aggiornare le planimetrie catastali dell'immobile.

Costi stimati: € 1.300,00.

**da perizia di stima del 19/09/2023 pag. 11**

<b>VALORE LOTTO</b>	€ 77.800,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.890,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.800,00
Decurtazione per costruzione impianti, caldaia, infissi e parete	-€ 30.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 40.110,00
arrotondato	<b>€ 40.000,00</b>

**AVVERTENZE PER GLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO  
(trascrizioni sull'immobile)**

Si segnalano le seguenti trascrizioni già annotate di revoca:

TRASCRIZIONE del 10/12/2009 - Registro Particolare 104618 Registro Generale 166125  
DECRETO DI CONFISCA BENI EX ARTT. 2 BIS, 2 TER E 2 SEXIES DELLA LEGGE  
575/1965

**ANNOTATA DI REVOCA IN DATA 07/05/2015 ai nn. 41856/7021.**

E

TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 37738 Registro Generale 58019 -  
DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA EX ARTT 321 COMMA 1,2  
E 3 CPP - 12 SEXIES L 356/92

**ANNOTATA DI REVOCA CON ANNOTAZIONE DEL 8/10/2019 AI NN.  
124470/19774: "con il titolo che si allega viene disposta anche la revoca della confisca  
disposta con sentenza del 18.06.2019."**

**VISITE E STATO OCCUPATIVO**

**- IMMOBILE LIBERO -**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: SIVAG S.p.A. - Via Milano 10 - 20090 Redecesio di  
Segrate (MI), Tel 02.26952007 – e-mail: immobiliare@sivag.com:**

**Stato occupativo dell'immobile: libero. Le chiavi sono in possesso del custode giudiziario  
SIVAG SPA.**

Le modalità di partecipazione, il deposito delle offerte e le ulteriori indicazioni per gli interessati all'acquisto sono indicate nel presente avviso pubblicato su

**[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it) e [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet, **delle quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.**

Milano, 7 novembre 2024

Notaio Gianfranco Benetti