

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 3696/2012

promossa da

- CARICHIETI CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA

contro

debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art.174 comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(4° esperimento d'asta - offerte in busta chiusa)

La sottoscritta Dottoressa Monica Barsotti, notaio in Milano con studio in Milano viale Tunisia n.42,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione D.ssa Cesira Stella (già D.ssa Francesca Romana Bisegna e Rita Bottiglieri) del giorno 29 settembre 2016;
- visti gli artt.788 e 591 bis codice procedura civile;
- visto l'esito negativo degli esperimenti di vendita del 30/05/2017, 17/10/2017, 27/03/2018 e del 28 maggio 2019;
- visto il Decreto Legge 83/20015 convertito nella Legge 132/2015.

AVVISA

che il giorno **10 giugno 2025** alle ore **16.00** presso il suo studio in viale Tunisia n. 42 è fissata la vendita senza incanto in due lotti degli immobili pignorati

LOTTO 1

in Comune di Vittuone, con accesso da Via San Carlo n.10:

villetta su due livelli costituita da ingresso, soggiorno, bagno, sala da pranzo, angolo cottura e studio al piano terra e tre camere da letto, un bagno, terrazzo, balcone al piano primo con soprastante sottotetto non abitabile cui si accede con botola con circostante cortile di proprietà esclusiva di mq 150 con insistenti tre posti auto.

Detto complesso immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati di Vittuone al foglio 5 come segue:

- mappale 492 - sub.2 - Via San Carlo n.10 - P.T-1 - cat. A/7 - cl.3 - vani 8,5 - R.C. Euro 812,13=;
- mappale 492 - sub.3 - Via San Carlo n.10 - P.2 - cat. C/2 - cl.1 - mq.5 . R.C. Euro 7,23= ;

- mappale 492 - sub.6 – Via San Carlo n.10 – P.T – cat. C/6 – cl.1 – mq.12 . R.C. Euro 22,31= ;
- mappale 492 - sub.7 – Via San Carlo n.10 – P.T – cat. C/6 – cl.1 – mq.12 . R.C. Euro 22,31= ;
- mappale 492 - sub.8 – Via San Carlo n.10 – P.T – cat. C/6 – cl.1 – mq.12 . R.C. Euro 22,31= ;
- mappale 492 - sub.701 – Via San Carlo n.10 – area urbana - superficie mq 150 - (cortile)

giusta scheda di variazione del 02/11//2018 protocollo n.MI0425729 in atti dal 05/11/2018 per demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione (n.145194/2018) tipo mappale n.356394 del 12/09/2018 (aggiornamento del complesso a seguito di demolizione del fabbricato al mappale 290 e al mappale 492; costruzione fabbricato sul mappale 492 ora mappale unito al 290, 491 e 436; aggiornamento identificativi a seguito della fusione dei mappali; costituzione posti auto; dia protocollo n.6532 del 16.06.2008)

CONFINI in corpo col cortile annesso da nord via Sant'Ambrogio, via San Carlo, mappale 293 area urbana mappale 492 sub.702

LOTTO 2

in Comune di Vittuone, con accesso da Via Sant'Ambrogio:

villetta su tre livelli costituita da deposito con servizio al piano terra, soggiorno con cucina e bagno con terrazzo al primo piano e tre camere con un bagno al secondo piano collegati a mezzo di scala interna oltre a box autorimessa al piano terra con accesso dal cortile di proprietà esclusiva di mq 295.

Detto complesso immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati di Vittuone al foglio 5 come segue:

- mappale 492 - sub.4 - Via San Carlo n.10 – P.T-1-2 - cat. A/7 - cl.3 – vani 8 - R.C. Euro 764,36= ;
- mappale 492 - sub.5 – Via San Carlo n.10 – P.T – cat. C/6 – cl.3 – mq.62 . R.C. Euro 160,10= ;
- mappale 492 - sub.702 – Via San Carlo n.10 – area urbana - superficie mq 295 - (cortile)

CONFINI in corpo col cortile annesso: via Sant'Ambrogio, area urbana mappale 492 sub.701, mappali 293, 815 e 820.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il prezzo base per le offerte è fissato come segue:

LOTTO 1 **Euro 267.000 (duecentosessantasettemila)** così come disposto dal G.E. con provvedimento del 13 marzo 2024;

LOTTO 2 **Euro 275.000 (duecentosettantacinquemila)** così come disposto dal G.E. con provvedimento del 13 marzo 2024.

Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto ad prezzo base come sopra rideterminato e quindi per il Lotto 1 - pari ad Euro 200.250

(duecentomiladuecentocinquanta) e per il Lotto 2 pari ad Euro 206.250 (duecentoseimiladuecentocinquanta).

L'offerta è irrevocabile.

Dalla relazione di stima redatta in data 19 novembre 2018 dall'Arch. Valentina Pirone risulta che i "corpi 2 e 3" sono stati realizzati anteriormente al giorno 1/1/1967 mentre il "corpo 4" è stato realizzato negli anni 2000 in seguito alla D.I.A. del 2008 e successiva Variante del 2011.

Successivamente gli immobili hanno subito variazioni suscettibili dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla Osta dal sindaco del comune di Vittuone n.29/1966 del 03/06/1966 che autorizzava l'ampliamento delle finestre al "corpo 2";
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal sindaco del comune di Vittuone in data 02/02/1993 n.236/47 prot. 7641/86 per l'ottenimento di ampliamento abitazione ("corpo 2") e modifica rustici in autorimessa;
- D.I.A. n.34/08 del 16/06/2008 e successiva Variante in corso d'opera n.49/11 per l'esecuzione di alcune varianti al "corpo 2", per la demolizione di depositi sulla Via San Carlo e del box auto (preesistenti), ed anche per la costruzione del "corpo 4" sulla superficie dei cortili di proprietà.

L'ultima D.I.A. presenta delle lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi, infatti il "corpo 2" non è stata realizzata una finestra in cucina ed al "corpo 4" l'autorimessa è stata divisa in due ambienti separati.

Inoltre al Comune di Vittuone non risultano ancora versate le somme a titolo di oneri di urbanizzazione e contributo per il costo di costruzione oltre interessi legali e sanzioni per un totale stimato in Euro 23.240,00=

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri sopracitati.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato senza titolo opponibile alla procedura dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Per la visita dell'immobile rivolgersi al notaio delegato Dottoressa Monica Barsotti con studio in Milano viale Tunisia n.42 telefono 02/67070645, e-mail: mbarsotti@notariato.it

La richiesta di visita all'immobile potrà avvenire anche tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>.

Si precisa che è stato emesso l'ordine di liberazione dell'immobile.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni di vendita:

- 1) la vendita avrà luogo in due lotti.

2) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore in data 19 novembre 2018 e successiva perizia integrativa redatta in data 4 marzo 2024 (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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. 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 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 di 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.

3) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

5) 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

6) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente), entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato entro le ore 13.00 de giorno immediatamente precedente, presso lo studio del Notaio delegato in Milano, viale Tunisia

n.42 (ove verranno svolte le attività richiamate dall'art.591 bis 2° comma c.p.c.) **una busta chiusa** contenente:

a) l'offerta di acquisto, **irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, redatta su carta con marca da bollo vigente al momento della presentazione (attualmente Euro 16,00);

b) l'offerta dovrà essere accompagnata da un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Es. RGE 3696/2012 notaio Monica Barsotti Lotto n. " (indicare il numero del lotto); per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente;

c) l'offerta pertanto dovrà indicare:

- la precisazione della somma offerta che potrà anche essere inferiore al prezzo base indicato, ma non oltre un quarto dello stesso;

- il numero della procedura in oggetto (R.G.E. 3696/2012);

- recare la sottoscrizione dell'offerente le sue complete generalità nonché la residenza, il codice fiscale/partita iva, in caso di persona fisica coniugata il regime patrimoniale della famiglia, (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) il recapito telefonico, copia fotostatica del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale etc ;

in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente validi per la partecipazione alla gara;

in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare competente.

L'offerta sottoscritta da più soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene dovrà indicare la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.



Trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

7) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

8) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta 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 (con onere quindi per il delegato - o un suo incaricato - che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste).

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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro **5.000,00 (cinquemila virgola zero zero)** per entrambi i lotti.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

9) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione;** ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

10) 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) per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge si applica il 2° comma art.63 delle disposizioni d'attuazione e transitorie c.c., pertanto l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente.

12) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

13) Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge un estratto di questo avviso sarà pubblicato, almeno 45 giorni prima dalla data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- sul quotidiano Corriere della Sera Edizione Lombardia e su Leggo Milano;
- sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.it,
- affissione di un cartello VENDESI;

Per ogni informazione sull'incanto rivolgersi al notaio delegato Dottoressa Monica Barsotti con studio in Milano viale Tunisia n.42 telefono 02/67070645, fax 02/67070666 e-mail: mbarsotti@notariato.it

Milano, 25 febbraio 2025

Il Notaio Delegato

