

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa MARIANNA GALIOTO

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 100/2012

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO -

La dott.ssa Marcella Luca, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare in data 19 dicembre 2013;

- visto il provvedimento di delega, aggiornato il 10 agosto 2018 ed integrato con provvedimento del 6 ottobre 2021, letta la Relazione dell'Esperto redatta dall'arch. Maria Luisa Marzorati, depositata presso la competente Cancelleria;

- visto che il bene è rimasto invenduto a seguito degli altri esperimenti di vendita e che non risultano elementi in base ai quali, attese le attuali condizioni di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di mercato del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **20 APRILE 2022, alle ore 14.30, in Milano, alla Via Vincenzo Bellini 4**, presso lo studio del professionista delegato, la vendita senza incanto del lotto di seguito descritto.

La vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**: Piena proprietà di appartamento in Arconate (MI), Via IV Novembre n. 34, secondo piano di un'antica cascina lombarda, composto da due camere da letto, un bagno ed una cucina abitabile, circa 65 mq. Catastalmente distinto in NCEU foglio 4, part. 129 sub 704, graffata alla part. 130, sub 704, cat. A/3, classe 1, vani 3,5, rendita € 151,84, sup. 65 mq oltre i balconi

PREZZO BASE: € 23.328,00 (Euro ventitremilatrecentoventotto/00).

OFFERTA MINIMA: € 17.496,00 (Euro diciassettemilaquattrocentonovantasei/00)

L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto nella relazione di stima (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e con le eventuali integrazioni apportate in sede di udienza di fissazione delle modalità della vendita. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le

formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti allo stesso; 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; 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, dovrà essere depositata previo, appuntamento telefonico al n. 339/2455831, in Milano alla Via Vincenzo Bellini n. 4, una **busta chiusa** contenente:

i) l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

ii) la cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile **pari al 10% del prezzo offerto**, intestato a **"Proc. Esec. 100/2012"**.

All'esterno della busta verrà annotato, dalla sottoscritta o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

3) L'offerta, in regola con il bollo e sottoscritta in calce, dovrà contenere:

a) il nome e cognome dell'offerente se persona fisica o ditta individuale (o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante), il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e la partita iva nel caso intenda partecipare in qualità di titolare di ditta individuale e nell'esercizio di impresa, arte o professione), il domicilio, il recapito telefonico; lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la

dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.); se l'offerente è minorene o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice; 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.

b) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento in caso di gara;

c) l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;

d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile.

4) All'offerta dovranno essere allegati:

- a) l'assegno circolare n.t. per la cauzione;
- b) se l'offerente è persona fisica copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.
- c) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri e la legittimazione del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (ad es. procura speciale o certificato camerale a non più di tre mesi da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria.
- d) se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- e) se il soggetto offerente è minorene o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

5) In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

6) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

7) L'offerta è irrevocabile per 120 giorni e si potrà procedere

all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c..

8) Il professionista delegato, verificata l'ammissibilità delle offerte, darà avviso agli offerenti, dell'istanza di assegnazione se presente e darà inizio alle operazioni di vendita.

9) **In caso di unica offerta:**

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà all'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 a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

10) **In caso di pluralità di offerte (GARA TRA GLI OFFERENTI)**: gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta; in caso di adesione, la gara si svolgerà tramite rilancio minimo non inferiore ad € **500,00** (Euro cinquecento/00). L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente); 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 a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

11) **SALDO PREZZO**: L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero, nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura che verrà comunicato dal professionista delegato. 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.

12) L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato il saldo prezzo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali, autenticati nelle firme da un pubblico ufficiale, delle eventuali richieste relative al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

13) 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 e, al più tardi al momento della consegna del saldo prezzo, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

14) Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

15) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 TUB, quest'ultimo dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro quindici giorni antecedenti il termine per il versamento del residuo prezzo. Il Delegato, dedotte le spese di procedura, comunicherà all'aggiudicatario l'importo da versare al creditore precedente e l'eventuale importo residuo da versare alla procedura sempre nello stesso termine, con contestuale consegna al Professionista Delegato della quietanza emessa dalla banca mutuante; l'attribuzione delle somme in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

16) In ogni caso il Professionista Delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

17) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento – Iva, Registro – agevolazioni, ecc.) saranno fornite su richiesta dal professionista delegato.

18) Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c).

19) Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario.

20) 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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

21) In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E.

22) Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **339/2455831**.

23) Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto professionista delegato. **Le richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale nell'area all'uopo riservata, con funzione "Prenota visita immobile" e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati. Le visite saranno organizzate in conformità alla normativa anticovid vigente.

24) Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

25) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

26) REGOLE EMERGENZA COVID - d.l. 16 maggio 2020, n. 33 convertito con modificazioni dalla L. 14 luglio 2020, n. 74 (in G.U. 15/07/2020, n. 177). Lo svolgimento dell'asta avrà esecuzione nel rispetto delle misure anticovid vigenti, tra le quali: concordare telefonicamente un appuntamento per il deposito dell'offerta - obbligo di indossare costantemente una mascherina a copertura di naso e bocca all'interno dello studio - alla vendita potranno partecipare, oltre al Professionista Delegato ed ai suoi collaboratori, soltanto coloro che hanno presentato un'offerta.

27) La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** istituito dal Ministero di Grazia e Giustizia, mediante pubblicazione sui siti internet: www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it; mediante pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano, Metro Milano, Corriere Lombardia e Leggo; mediante affissione del cartello VENDESI, nonché mediante mail all'amministratore del condominio dello stabile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: Piena proprietà di appartamento in Arconate (MI), Via IV Novembre n. 34, secondo piano di un'antica cascina lombarda, composto da due camere da letto, un bagno ed una cucina abitabile, circa 65 mq.

Catastalmente distinto in NCEU foglio 4, part. 129 sub 704, graffata alla part. 130, sub 704, cat. A/3, classe 1, vani 3,5, rendita € 151,84, sup. 65 mq oltre i balconi.

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

L'immobile è dotato di doppio affaccio, l'ingresso è situato sul ballatoio comune; la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica; i serramenti sono in alluminio e doppio vetro, il soffitto è in legno con travi a vista; l'immobile è privo di impianto termico; le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono discrete.

Il fabbricato, costituito da un tipico edificio a ballatoio, è formato da tre piani fuori terra senza ascensore, è ubicato in zona semicentrale del Comune di Arconate, con buona possibilità di parcheggio e discreta presenza di verde privato. Il fabbricato è stato costruito in periodo anteriore al 1.9.1967. Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto, il quale riferisce che da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arconate è accertata sia la regolarità edilizia che urbanistica. L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto suddetto nella perizia (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). In riferimento alla certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi d.lgs. n. 192/05 e 311/06 e del D.M. del 19/2/07, il CTU allega Certificazione redatta in data 27.11.2013 di esclusione dall'obbligo di allegazione all'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Certificazione Energetica (nel caso in cui il bene non fosse dotato di certificazione energetica, potrebbe essere di scadente qualità energetica, quindi potrebbe rientrare nella classe energetica di tipo "G").

Stato occupativo: il lotto unico è attualmente occupato dai debitori esecutati. A norma dell'art. 560 c. 6 c.p.c., su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, da formularsi entro la data di versamento del saldo prezzo, il custode provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'art. 586 c. 2 c.p.c. a spese e cura della procedura.

Provenienza: l'immobile pignorato risulta pervenuto in virtù di atto di compravendita per notar Maria Luisa Marsala Lupo di Sesto Calende del 5.12.2008, trascritto il 10.12.2008 ai nn. 193706/127371.

Milano, lì 10 febbraio 2022

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Marcella Luca

