TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 3^ - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa S. SCIRPO

Procedura di espropriazione immobiliare
n. 2441/2012 R.G.E.

Promossa da

BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. P.A.

contro

Debitore esecutato
(Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D. Lgs. n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(1° esperimento d'asta - offerta in busta chiusa)

03 OTTOBRE 2018, ore 10.00

Il notaio delegato,
LUIGI CAMBRI
Via Aurelio Saffi, 30
20123 Milano

Vista l'ordinanza di delega della Dott.ssa Scirpo del 18.01.2017
Visto il provvedimento della Dott.ssa Scirpo del 22.02.2018 in ordine alle modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita
Visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.

avvisa
ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

che il giorno **03 OTTOBRE 2018, ore 10.00** presso il proprio studio in **Milano, Via Aurelio Saffi n. 30**, avrà luogo la **sola vendita senza incanto** dell'immobile pignorato, sito in

IN COMUNE DI PARABIAGO (MI)
Frazione Ravello
Via Pitagora n. 7

Piena proprietà di appartamento al piano primo della scala D di due locali oltre servizi composto da: un disimpegno d'ingresso comunicante con il locale soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno dotato di finestra ed un balcone. Il tutto oltre cantina al piano seminterrato.
L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di circa mq. 57,00.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano così identificate al N.C.E.U. del Comune di Parabiago:

- (Appartamento) Foglio 15, Mappale 154, Subalterno 12, Via Pitagora n. 7, P. 1-S1, interno 28, scala C (anche se in perizia è indicata la scala D), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 58 mq., R.C. €. 155,45;

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile comune sui restanti lati.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, enti comuni.

Denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione in data 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 24.04.2007, protocollo n. MI0379517, in atti dal 24.04.2007 variazione di classamento n. 33420.1/2007;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 24.04.2006, protocollo n. MI0262392, in atti dal 24.04.2006 diversa distribuzione degli spazi interni n. 27149.1/2006;
- Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Conformità catastale:

Come rilevato nella relazione di stima in atti, i dati catastali e le planimetrie non sono del tutto conformi allo stato di fatto poiché sussistono delle difformità in ordine alle altezze interne sia dell'appartamento che della cantina. Le spese tecniche di regolarizzazione, a carico del futuro aggiudicatario, sono state stimate dall'Esperto in circa € 2.000,00.

Conformità edilizia:

Come evidenziato nel rapporto di valutazione agli atti, l'unità oggetto di vendita non risulta conforme dal punto di vista edilizio, poiché una parte del corridoio risulta ribassata ed alcune misure interne non risultano perfettamente coincidenti con quanto previsto nel provvedimento edilizio rilasciato per l'immobile.

Inoltre l'alloggio non presenta i requisiti di igienicità e sicurezza per essere abitato essendo privo di impianto di riscaldamento e di distribuzione dell'elettricità.

Conformità urbanistica:

L'unità risulta conforme.

Pratiche edilizie successive varianti:

- Pratica edilizia n. 131 per modifiche interne, presentata in data 13.03.2006, Prot. n. 9450;
- Agibilità originaria n. 19 in data 10.01.1969;
- Licenza originaria n. 19 in data 13.04.1955.

L'immobile è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967 ed è stata oggetto di interventi di straordinaria manutenzione nel 2006.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile, sotto la custodia giudiziaria di SIVAG S.p.a., risulta occupato dal debitore esecutato unitamente a tre minori.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 470,00

Ai sensi dell'art. 63, comma 2, Disp. Att. c.c., l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura con l'avvertenza che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 *quater* Disp. Att. c.p.c. potrà, ricorrendone

i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.
La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A. La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO.**

B. Il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore la quale deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche con riguardo alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili fermo restando che l'aggiudicatario potrà in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto, e 40, comma sesto, della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 del prezzo) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.
Si rammenta che 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.
Il prezzo base per le offerte, nella misura pari al valore determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel proprio provvedimento di delega del 18.01.2017, è fissato

in **€ 62.180,00 (sessantaduemilacentoottanta)**

C. Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato pari ad **€ 46.635,00** (quarantaseimilaseicentotrentacinque) e in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c. (vale a dire la mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e, in ogni caso, in assenza di istanze di assegnazioni *ex* art. 588 c.p.c.).

D. L'immobile, a seguito di aggiudicazione, verrà venduto e trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli e se presenti al momento della vendita verranno cancellate a spese e cura della procedura. Saranno a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

E. Ai sensi dell'art. 2, comma settimo, del Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227 "*Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per*

l'attuazione del codice di procedura civile", entrato in vigore il 10 marzo 2016, è posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali pari ad € 550,00 oltre Iva. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà comunque essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente direttamente dal Giudice dell'Esecuzione.

F. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, **esclusivamente il giorno precedente alla vendita dalle ore 09,30 alle ore 13.00**, **a pena di inefficacia dell'offerta**, una busta chiusa contenente:

- L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e, comunque per almeno 120 (centoventi) giorni, munita di marca da bollo dell'importo vigente;
- Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 2441/2012 R.G.E." per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta solo in caso di rifiuto dell'acquisto; il predetto assegno circolare, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito.

G. L'offerta di acquisto dovrà riportare, tra l'altro:
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della Partita Iva;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. A tal proposito, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista *ex* art. 179 c.c.;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza fissata per l'esame delle offerte) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

H. L'offerta di acquisto non sarà efficace se:
- È pervenuta oltre il termine stabilito al punto F.;
- È inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta;
- L'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata al punto F.;

I. Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere annotato a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

J. 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 su indicato si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente;
• se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e ove non sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
• se il prezzo offerto è 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 dell'art. 588 c.p.c. e ss.

- **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 dell'art. 588 c.p.c.

K. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00 e quando sarà trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

L. In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà approssimativamente a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.
Così calcolate le somme dovute alla procedura, il sottoscritto delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente, entro il termine di **120** (centoventi) giorni, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., al Creditore Fondiario **"BANCA POPOLARE DI VICENZA Soc. Coop. P.A."** e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.
L'aggiudicatario, quanto alla parte di prezzo da depositare sul conto corrente della procedura, dovrà provvedere mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato "Proc. Esecutiva n. 2441/2012 R.G.E." versando il residuo del prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione), nonché, come previsto dal G.E., la metà del compenso relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà con le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, detratto l'importo già versato per la cauzione e, nello stesso termine, consegnare al sottoscritto delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione di saldo del prezzo.
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.

M. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo

immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà darne comunicazione esplicita al professionista delegato.

N. Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio prescritto, l'aggiudicatario decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà eventualmente tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

O. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso sarà pubblicato con le seguenti modalità:

- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio **fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5** senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: *portalevenditepubbliche.giustizia.it;*
- pubblicazione dell'ordinanza, planimetria, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: *www.trovoaste.it* e *www.legamente.it;*
- affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode giudiziario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'esperimento d'asta senza incanto decorreranno non meno di 45 giorni.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile ed ulteriore informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'esperto.
Il Notaio Delegato, avvisa altresì che tutte le attività *ex* art. 571 c.p.c. e ss. saranno compiute da quest'ultimo presso il proprio studio in Milano (MI) alla Via Aurelio Saffi n. 30 (Tel. 02.877351 - Fax 02.7202.0101 - Email: esecuzioni@cambridalmasso.it ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'art. 570, ult. capoverso, c.p.c. Le informazioni potranno essere altresì fornite dalla consultazione del sito *www.pvp.giustizia.it* nonché rivolgendosi alla **SIVAG S.p.a. (Tel. 02.2695.2007 – Fax 02.2187.9390)** quale custode giudiziario dell'immobile pignorato, in sostituzione del debitore, con sede in **Redecesio di Segrate (MI) – 20090** alla **Via Milano n. 10**, che provvederà ad accompagnare gli interessati all'acquisito alla visita dell'immobile.
Milano, lì 21 giugno 2018

(Notaio Luigi Cambri)