

AVV. GIULIA ORSOLA MININI  
PIAZZA CASTELLO N. 1  
20121 MILANO

TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797

[AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT](mailto:AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT)

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2753/2012  
promossa da  
**BANCA SELLA SPA**  
contro  
**- debitrice eseguita -**

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**23 novembre 2018 ore 9:30**

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,  
vista l'aggiudicazione del lotto 2 all'asta del 5 ottobre 2017;  
vista la revoca dell'aggiudicazione del lotto 1 per mancato versamento del saldo prezzo;  
vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simonetta Scirpo in data 24 maggio 2018 per la vendita del lotto 1;  
visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;

visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile:

**LOTTO 1**

**COMUNE DI ARLUNO (MI)**  
**VIA MAZZINI N. 45/47**

**Appartamento** al piano terra, composto da soggiorno, due camere cucina e bagno, con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi

Dati catastali:

Catasto fabbricati: foglio 13, particella 79, subalterno 3, piano terra, categoria A/3, Cl 4, consistenza 5 vani, superficie totale: 97 mq, rendita € 387,34; Catasto terreni foglio 13, particella 519, qualità ente urbano, superficie catastale 2 are e 99 ca e foglio 13, particella 520, qualità ente urbano, superficie catastale 25 ca;

Coerenze dell'immobile: vano scala comune, mappale 519 su due lati, proprietà di terzi al mappale 256, mappale 520;

Coerenze della particella 519: cortile comune con altre proprietà al mappale 516, proprietà al mappale 517, proprietà ai mappali 81 e 82, proprietà al mappale 256, sub. 3 (mapp. 79);

Coerenze della particella 520: proprietà al mappale 521, sub. 3 (mapp. 79), proprietà al mappale 256.

#### Certificazione energetica:

L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale presentata in data 4.05.1990; in particolare si è riscontrato un diverso posizionamento nella parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte; è stata inoltre rilevata, all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519, una porzione di rustico non censita (tettoia chiusa). A parere dello scrivente è da prevedersi presentazione di DOCFA per diversa distribuzione interna mentre, per quanto riguarda la porzione di rustico, si dovrà prevedere la demolizione.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna  
Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 650,00 Oneri Totali: € 650,00

#### **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria allegata alla C.E. n. 27 del 17.04.1985; in particolare si è riscontrato un diverso posizionamento della parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte; si è inoltre rilevata all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519 una porzione di rustico non censito e non identificato nella C.E., costituito da una tettoia con copertura in lastre di cemento amianto e con chiusura anteriore costituita da portone scorrevole in ferro e vetri e chiusure perimetrali in muratura costituiti da murature a confine con altri lotti. Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria e demolizione della tettoia.

**Descrizione delle opere da sanare:** La demolizione del rustico/tettoia potrà essere limitata alla copertura e alla porta anteriore, al fine di eliminare il volume realizzato. La demolizione e lo smaltimento della copertura, costituita da falda in lastre di cemento-amianto, dovrà essere eseguita a norma di legge e, dato che il giardino interno comune e indiviso verrà assegnato in quote uguali (50%) ai due lotti, l'importo stimato per l'intervento verrà indicato al 50% per il presente lotto. L'importo stimato è da considerarsi indicativo e di massima; l'importo esatto dovrà essere stimato da imprese specializzate del settore.

CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria: € 1.000,00  
Onorario Tecnico Abilitato: € 1.500,00  
Demolizione tettoia compreso trasporto e smaltimento quota 50%: € 2.750,00  
Oneri Totali: € 5.250,00

**Note sulla conformità edilizia:** Le opere per la realizzazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura sono state realizzate in data anteriore il 1 settembre 1967.

Il tutto come individuato nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Diego Emilio Fiore del 5 aprile 2016 da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

#### Stato occupativo:

L'immobile di cui al sub. 3 è occupato dalla Sig.ra Garzaniti Elisabetta in virtù di un contratto di locazione registrato in data 15 febbraio 2010, antecedente al pignoramento. In data 14 marzo 2016 il Custode SIVAG S.p.A. ha inviato apposita disdetta di contratto e sollecito pagamento canoni di locazione alla procedura, regolarmente ricevuta.

La conduttrice non sta provvedendo regolarmente ad effettuare il pagamento dei canoni di locazione alla procedura ed in data 2 settembre 2018 è stato nominato un legale per la causa di sfratto per morosità ed il recupero del credito relativo ai canoni di locazione.

### CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo il 23 novembre 2018 alle ore 9:30** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;
2. 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 al **prezzo base di euro 82.400,00** (ottantaduemilaquattrocento/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 61.800,00 (sessantunomilaottocento/00) ed in euro 1.500,00 (millecinquecento/00) il relativo rilancio.
3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore **13** del giorno 22 novembre 2018; **le offerte dovranno contenere, a pena di**

**inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.**

4. **L'udienza per l'apertura delle buste**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti **avrà luogo il giorno 23 novembre 2018 alle ore 9:30, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1**, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

## **DISPOSIZIONI PER LA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore **Arch. Diego Emilio Fiore**; 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 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 dall'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.

**B)** Per il lotto 1 oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di euro 82.400,00 (ottantaduemilaquattrocento/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 61.800,00 (sessantunomilaottocento/00) ed in euro 1.500,00 (millecinquecento/00) il relativo rilancio.**

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

**D)** 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.

E) Entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Procedura Esecutiva n. RGE 2753/2012**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta 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 (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);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) 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 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 del Giudice dell'Esecuzione.

**G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

**H) All'udienza sopra fissata del 23 novembre 2018 alle ore 9:30, 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.

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 1.500,00** (così per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00).

**Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.**

**I)** L'aggiudicatario dovrà versare nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione già corrisposta**, il saldo prezzo unitamente alle spese di trasferimento (che verranno indicate all'aggiudicatario definitivo), **mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva n. RGE 2753/2012"**.

Le spese di trasferimento verranno comunicate dal professionista delegato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Si precisa che 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.

**J)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

**K)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

**L)** Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

**M)** si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

**N)** Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode Giudiziario SIVAG S.p.A., ovvero dal Professionista delegato Avv. Giulia Minini.

Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, **solo attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

#### **PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, 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: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode.
- mediante affissione all'albo del Tribunale.

Milano, lì 19 settembre 2018

Il professionista delegato avv. Giulia Minini

