



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2772/2009 – G.E. Dott.ssa Simona Caterbi

Promossa da

FINECO LEASING S.P.A., corrente in Brescia, Via Marsala n. 42/A, in persona del suo Procuratore Speciale Rag. Isabella Bettelli, con i procc. Avv. Francesca Pirali e Luca Cristini, con domicilio eletto in Milano – Corso di Porta Vittoria n. 17, presso lo studio dell'Avv. Francesca Pirali

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Cogliandolo in data 24/05/2011;
- visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Caterbi in data 08/11/2014
- vista la successiva ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterbi in data 11/11/2015;
- visto il provvedimento dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Caterbi in data 29/05/2017;
- vista la successiva ordinanza integrativa dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Caterbi in data 13/06/2018, recante nuove disposizioni in materia di pubblicità;
- considerati tutti i precedenti avvisi di vendita andati deserti:
- vista la perizia redatta dall'Ing. Bujatti;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

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

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 52.650,00 (cinquantaduemilaseicentocinquanta/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 39.487,50 (trentanovemilaquattrocentottantasette/50)**.
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (01 aprile 2019), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 39.487,50 (trentanovemilaquattrocentoottantasette/50)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 2772/2009 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 1 aprile 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 39.487,50 (trentanovemilaquattrocentoottantasette/50)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 2 aprile 2019, alle ore 17,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfoschi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €.

26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.001,00 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.001,00 ad € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.001,00 ad € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.001,00 ad € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.001,00 ad € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.001,00 ad € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.001,00 ad € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01;

- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al Creditore Fondiario, BANCA REGIONALE EUROPEA s.p.a., con sede legale in Cuneo – Via Roma n. 13 e Direzione Generale in Milano, Via Monte di Pietà n. 7 (C.F. P. IVA 01127760047), in persona della Dott.ssa Cristina Frascadore, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto De Michel, con studio in Milano – Viale Umbria n. 22, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo, le spese di trasferimento, nonché la quota parte a suo carico del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n. 2772/2009 R.G.E.*" o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura.

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.

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 indicato di 120 (centoventi giorni), l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui, per intero, richiamata e trascritta).

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, 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 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Limbiate Via Bramante n. 15 (catastalmente 415) appartamento posto al 3° piano (4° fuori terra) di mq. 80 circa, composto da un ingresso/corridoio, camera da letto, vano cucina abitabile, soggiorno, servizio igienico oltre ripostiglio e locale cantina al piano sotterraneo. Sia la camera da letto che la cucina affacciano su un balcone.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 41, mapp. 141, sub 75, vani 5, P 3-S1, categoria A/3, classe 2.

Coerenze dell'appartamento: vano scala e vano ascensore, pianerottolo comune, appartamento interno 14, distacco dal confine del Comune di Senato, area comune verso via Bramante.

Coerenze della cantina: cantina interno 16, cantina interno 12, terrapieno, corridoio comune.

PROVENIENZA:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà dei debitori eseguiti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luciano Quaggia di Milano in data 22/02/2002 repertoriato n. 190472 della raccolta 18840.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il perito estimatore Ing. Bujatti riferisce "L'edificio in cui il bene pignorato è stato edificato dalla Società Istituto Romano di Beni Stabili in forza della licenza edilizia n. 2657 del 16 febbraio 1966, rinnovata una prima volta il 10 gennaio 1967, ed una

seconda volta il 2 agosto 1968. Risulta rilasciato il certificato di abitabilità il 5 ottobre 1972 al n. 21477 di protocollo. Confrontando lo stralcio della planimetria allegata alla licenza edilizia confrontandolo con la scheda catastale si rileva che l'appartamento pignorato mostra una situazione completamente diversa dall'attuale; la diversità è tale da far ritenere che sia stato l'originario costruttore ad apportare le modifiche in corso d'opera, realizzando l'appartamento come oggi. E' senza dubbio strano che sia avvenuto il rilascio del certificato di abitabilità sulla scorta di un progetto difforme: l'unica spiegazione plausibile è che il disegno della variante allegato al certificato di abitabilità, non sia più negli archivi comunali e quindi non ne sia stato possibile il reperimento. Dato comunque che il certificato di abitabilità fa specifico riferimento sia ai nulla osta originari sia agli estremi catastali del terreno edificato, non si ritiene necessaria alcuna pratica di regolarizzazione e/o sanatoria.

Peraltro, anche la scheda catastale allegata al certificato notarile inserito nell'atto di pignoramento e prodotta anche dallo scrivente, indica una situazione leggermente difforme dello stato dei luoghi; nel complesso, l'appartamento corrisponde quanto a estensione, consistenza ed esposizione a quello riportato in scheda, ma, nel corso degli anni è stata eseguita una modifica interna di piccola entità che ha portato l'accesso al soggiorno direttamente dalla zona ingresso, chiudendo quello originario che affacciava sul disimpegno del bagno. Tale variante, non avendo comportato alcuna modifica alla posizione delle pareti interne, non rende necessaria alcuna regolarizzazione né di tipo urbanistico né di tipo catastale

Dalla relazione di stima depositata dall'Ing. Giuliano Bujatti in data 27/04/2010, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti di quanto sopra esposto, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La SIVAG è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/26952007, dalle ore 14,00 alle ore 17,30 dei giorni non festivi, mail immobiliare@sivag.com, sito www.sivag.com.

Milano, li 3 gennaio 2019

~~Il delegato~~
Avv. Marco L. Tamanini