



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 984/2008 + 638/2011

Promossa da

CONDOMINIO STABILE CARLO NOE' corrente in Busto Garolfo –
Via C. Noè, n. 33, C.F. 92004730153, in persona dell'amministratore,
legale rappresentante pro-tempore, Signor Giuliani Arturo,
rappresentato e difeso dall'Avv. Fabio Maria Biggiogera, con studio in
Busto Garolfo (MI) – Via San Francesco, n. 2 – 4

e da

HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.a., con sede in Udine – Via Marinoni,
n. 55, Part. IVA 01452770306, in persona del suo Amministratore
Delegato Dott. Lorenzo di Tommaso, rappresentata e difesa dagli
Avv.ti Paola Piazza e Leonardo Mojana, con studio in Milano – Via
Silvio Pellico, n. 12

Contro

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

AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITA'

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

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Susanna TERNI del
giorno 28 gennaio 2013;
- viste le successive ordinanza del G.E. Dott. M. G. Mennuni in data
7/10/2015 e 28/12/2015;
- visto il provvedimento assunto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni in
data 11/01/2017 afferente le nuove forma di pubblicità;
- considerata l'ordinanza integrativa in data 15/10/2018 dell'Ill.mo G.E.
Dott.ssa M.G. Mennuni recante nuove disposizioni in tema di
pubblicità;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Giuseppe Agresta;
- visti i precedenti esperimenti di vendita andati deserti;
- 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 51.487,00 (cinquantunomilaquattrocentottantasette/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 38.615,25 (trentottomilaseicentoquindici/25)**.

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 (17 luglio 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 38.615,25 (trentottomilaseicentoquindici/25)**.
- 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. 984/08 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 17 luglio 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all’importo di **Euro 38.615,25 (trentottomilaseicentoquindici/25)**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 18 luglio 2019, alle ore 16,30**, avanti l’Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, 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 assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 984/2008 R.G.E.*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

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 Busto Garolfo (MI) – Via Carlo Noè, n. 33, scala B, interno 17 – Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) di mq. 86,70 circa, composto da soggiorno integrato con l'ingresso, due camere, una cucina abitabile, un bagno ed un ripostiglio, oltre due balconi ed un vano cantina al piano seminterrato.

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

Foglio 25, Mappale 365, Subalterno 17, Via delle Fosse Ardeatine, piano 2 – 1S, interno 17, scala B, Categoria A/3, classe 4, vani 5,5, R.C. €. 369,27.

Coerenze:

Appartamento: a nord-est e a nord-ovest, area comune; a sud-est, altro alloggio e vano scala comune; a sud-ovest, vano scala ed area comune.

Cantina: a nord-est, area comune; a sud-est, altra cantina; a sud-ovest, corridoio comune; a nord-ovest, altra cantina.

PROVENIENZA:

La proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è pervenuta ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita, in data 08/03/2005, a rogito Notaio Cirillo Oreste di Parabiago (MI), Rep. n. 14787/9564, trascritto all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 11/03/2005 ai nn. 33664/16787.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza di nulla osta n. 40/67 del 13/03/1967 rilasciato dal Comune di Busto Garolfo (MI). L'immobile de quo non è mutato nella sua consistenza planivolumetrica originaria, fatta eccezione per la demolizione del tavolato delimitante l'ingresso, che così rimane accorpato al soggiorno. Per tale opera, non è stato rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo, tuttavia, l'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, presentare domanda di autorizzazione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria, qualora le opere medesime si trovino nelle condizioni dell'art. 36 della citata norma. Rientrando tra gli interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del DPR sopra citato, realizzato in assenza della denuncia di inizio attività, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento stesso e comunque in misura non inferiore a €. 516,00.

Dalla relazione di stima depositata in atti dall'Arch. Giuseppe Agresta, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.net, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare de qua è, attualmente, priva di impianto termico e come tale non vi è l'obbligo di allegazione dell'Attestato di certificazione energetica.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili. Per maggiori informazioni e per richiedere la visita all'immobile, contattare il custode giudiziario al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00 dei giorni non festivi.

Milano, lì 18 aprile 2019

Il delegato
Avv. Carmen Corsetto