

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. PURICELLI

Nella procedura di espropriazione immobiliare n. 462/2016 R.G.E.I. promossa da:
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA (C.F./P.I. 01181770155) ora proseguita da **2WORLDS SRL**
(C.F./P.I. 04946290261) e, per essa, quale mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA,
rappresentata e difesa dall'Avv. Gian Michele Uggè del Foro di Lodi ed elettivamente domiciliata
presso lo Studio del predetto difensore sito in Lodi

VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Avv. Francesco A. Lorusso, con studio in Milano, Viale Monte Nero 66:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data **20 marzo 2019**;
- vista la perizia dell'Arch. Stefania Magni;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591-*bis* secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in n. 1 lotto.
2. Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato: **Euro 210.000,00**, offerta minima **Euro 157.500,00**.
3. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Monte Nero 66 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il

quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- 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 saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 157.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Ese. R.G.E. 462/2016 Tribunale di Milano**".

- 4) In data **30 luglio 2019 ore 11:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Monte Nero 66 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- l'entità minima del rilancio sarà pari ad **Euro 4.000,00**, come da direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario - ai sensi dell' art. 41 Legge 01/09/1993 n. 385 - il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "R.G.E. 462/2016 Tribunale di Milano".

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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

In particolare, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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.

- 6) 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, apparenti e non apparenti.
- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Cassano D'Adda, via Papa Giovanni XXIII n. 7, Frazione Gropello e così censita al N.C.E.U. del predetto Comune e così costituita:

- **Appartamento** composta da 6 vani comunicanti con servizi su 4 piani. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato ed è così catastalmente identificato: foglio 7, particella 422, subalterno 1, sezione urbana U, partita 1005588, categoria A/7, classe 3, consistenza 137 mq, rendita catastale Euro 555,77;
- **Box doppio** composto da un vano su strada così catastalmente identificato: foglio 7, particella 422, subalterno 2, sezione urbana U, partita 1005588, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita catastale Euro 77,47;

Il bene è ubicato come ultima di palazzine a schiera su strada privata a fondo rustico. L'edificio di cui l'unità è parte è posto al termine della via con affaccio su strada e su giardino. Si articola su tre piani fuori terra e 1 piano cantinato. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Appartamento, senza ascensore, composta da ingresso a nord su giardino, soggiorno e cucina a sud con porta finestra su giardino piano terra, 2 camere e un bagno tripla esposizione piano 1, sottotetto non abitabile costituito da una camera e un bagno. Scala esterna piano cantinato unico affaccio a est su giardino taverna con zona deposito.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto

CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato costruito nel 1989 e ristrutturato nel 1991.

È stata riscontrata la seguente pratica edilizia:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 275 e successive varianti, intestata a B & G COSTRUZIONI SRL con sede in Bagnolo Cremasco, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 7 dicembre 1989, con il n. di protocollo 89/275, agibilità non ancora rilasciata.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie:

- Differenti partizioni interne piano 1 (scala interna);
- Differenti partizioni interne piano 2 – 1S, presenza di bagno abusivo e stanza da letto al piano 2;
- Differente partizione interna e locali bagno/lavanderia al piano -1S, realizzazione taverna abusiva piano -1S;
- Abitabilità mai rilasciata

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali (ma nessuna criticità):

- Differenti partizioni interne piano 1 -1S

Conformità urbanistica: Conforme

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

All'epoca del sopralluogo effettuato in data 18 luglio 2018, i beni pignorati risultavano occupati senza un titolo validamente opponibile alla procedura.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Per visitare l'immobile contattare i seguenti recapiti del custode giudiziario: Tel. 02/55.19.92.06 - Fax. 02/54.10.26.21 – e-mail: lorusso@legalelorusso.it.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto avvocato, telefonando alle ore 17.00-18.00 dei giorni di martedì e giovedì (Tel. 02/55.19.92.06).

La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche all'indirizzo www.portaledellevenditepubbliche.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it
- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode

Milano, 23 maggio 2019

Il delegato alla vendita
(Avv. Francesco Lorusso)

