

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Terza

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1889/2015

promossa da

ING LEASE ITALIA S.P.A.

contro

- debitore esecutato -

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (2°)

27 NOVEMBRE 2019 ore 15:00

La sottoscritta Avv. Valentina ROBERTO, con studio in Milano, Via Tiziano n. 21, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo suindicato,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Giacomo Puricelli in data 20 maggio 2019;

- 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;

- vista la relazione di stima agli atti dell'Arch. Laurea Venturini depositata in data 11.04.2019;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

COMUNE DI NERVIANO (MI)

VIA GARIBALDI N. 13

Appartamento posto al piano primo costituito da soggiorno, cucina abitabile e bagno, locali sgombero al piano sottotetto. Oggetto della vendita è altresì un locale ripostiglio collocato al piano terra e da un'area di proprietà esclusiva posta nell'area cortilizia, il tutto per un superficie commerciale di 114 mq circa, attualmente censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti identificativi:

1. foglio 3, mappale 52, subalterno 735, Via Garibaldi n. 13, piano 1-2, categoria A/3, zona censuaria /, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita catastale € 169,91;
2. foglio 3, mappale 52, subalterno 739, Via Garibaldi n. 13, piano 1-2, categoria A/4, zona censuaria /, classe 3, consistenza vani 2, rendita catastale € 88,83;
3. foglio 3, mappale 52, subalterno 745, Via Garibaldi n. 13, categoria C/2, zona censuaria /, classe 6, consistenza 2 mq, rendita catastale € 3,41. Oggetto di vendita forzata è la quota indivisa di ½.

Coerenze a contorno:

- dei locali al piano primo in corpo e dei vani sottotetto sempre in corpo: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 49, via Garibaldi, altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 52 sub. 731, cortile mappale 50.
- della porzione di area pertinenziale: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 49, cortile mappale 50, altra unità immobiliare a parte del mappale 52.
- del ripostiglio venduto per quota di 1/2: altra unità immobiliare a parte del mappale 52, mappale 52 sub. 46, cortile mappale 50.

Provenienza

atto di compravendita del 12.10.2006 a rogito Notaio Dott. Rossi Franco, rep. 59.564/7.220, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.10.2006 ai nn. 162.008/84.572.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è occupata da terzi senza titolo.

Giudizi di conformità:

L'edificio è stato costruito in data antecedente al primo settembre 1967.

A pagina 6 della relazione di stima agli atti, l'esperto ha rilevato:

- **difformità edilizie**: l'immobile **non risulta conforme**. Il debitore esecutato non ha presentato entro il termine del 31 marzo 2007 presso il Comune di Nerviano una denuncia di inizio attività avente ad oggetto la creazione di un nuovo disimpegno di ingresso al piano primo e consentito di un misuratore parziale dei consumi di acqua potabile, apertura di una porta di comunicazione fra i locali al piano sottotetto.

Inoltre si fa presente che nello sgombero (sub. 735) sono presenti tre locali (due camere da letto e bagno) per i quali non è possibile presentare sanatoria. Il Perito consiglia, quindi, di ricavare nella zona soggiorno una camera da letto e quantifica i costi in € 6.600,00;

- **difformità catastali:** l'immobile **non risulta conforme** con l'elaborato planimetrico;
- Non sono state rilevate difformità urbanistiche.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Laura Venturini depositata in data 11.04.2019, 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo il 27 NOVEMBRE 2019 alle ore 15:00** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Via Tiziano n. 21, 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 104.000,00** (centoquattromila/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 78.000,00 (settantottomila/00) e relativo minimo obbligatorio come indicato al punto h).
3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate con modalità analogiche (in busta chiusa -busta bianca anonima-, presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Via Tiziano n. 21), fino alle ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; 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 27 NOVEMBRE 2019 alle ore 15:00, innanzi al professionista delegato Avv. Valentina ROBERTO, presso il proprio studio in Milano, Via Tiziano n. 21**, 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. Laura Venturini del 11.04.2019 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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.

B) Per ciascun lotto **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di euro 104.000,00** (centoquattromila/00); **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così *l'offerta minima in euro 78.000,00* (settantottomila/00) e relativo minimo obbligatorio come indicato al punto h) ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità analogiche; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente;

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

1) in caso di **offerta con modalità cartacea**: dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Tiziano n. 21, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto irrevocabile **in bollo**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

- un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 1889/2015 R.G.E.**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con 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 in nome e per conto 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 presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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.

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 fissata del 27 NOVEMBRE 2019 alle ore 15:00 per la vendita, in presenza di offerte depositate con modalità analogica saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti.

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide:

- gli offerenti per via analogica comparando personalmente all'udienza di vendita avanti professionista delegato alla vendita.

In caso di pluralità di offerte analogiche valide 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 l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- a) per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;

La gara avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. 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 depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento 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), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

L) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato procede ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita 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 della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile 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, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, addì 6 settembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Valentina ROBERTO