

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 3961/2013

promossa da
SIENA NPL 2018 S.r.l. con l'Avv. Renato Zanfagna
contro
- debitore esecutato -
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
29 APRILE 2022 ore 10,00

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'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Romana Bisegna in data 22 febbraio 2016;
- 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 Perizia di stima redatta dall'Ing. Franco Nespolo in data 28 aprile 2015 e successivo elaborato del 26 maggio 2017;
- visti i provvedimenti del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rita Bottiglieri in data 2 novembre 2016 e 30 novembre 2016 relativi alla prosecuzione delle operazioni di vendita;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli in data 21 marzo 2018 in ordine alle nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita;
- visto il provvedimento del G.E. Dott. Giacomo Puricelli in data 27 marzo 2019, di decadenza dell'aggiudicatario del lotto 1;
- visto il provvedimento in data 10 gennaio 2022 in ordine alla prosecuzione delle operazioni di vendita con indicazione del nuovo prezzo base

AVVISA

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

COMUNE DI MILANO (MI)
(LOCALITÀ FIGINO)
VIA FRATELLI MORELLI N. 11

Piena proprietà di **LOCALE AD USO COMMERCIALE** (ristorante) sito al piano terreno in un edificio di due piani fuori terra edificato presumibilmente nella prima metà del secolo scorso, costituita da ampio ingresso (con parete mobile che separa dalla zona ove è collocato il forno a legna per la cottura delle pizze), locale cucina, salone da pranzo per circa 40/45 coperti, servizi igienici oltre locali deposito al piano interrato, il tutto per un superficie commerciale di 169,50 mq circa. L'immobile è dotato di due servizi igienici al servizio del pubblico ed è privo di servizi igienici e spogliatoio per il personale. L'immobile risulta identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 163, mappale 187, subalterno 1, Via Fratelli Morelli n. 11, categoria C/1, classe 10, Piano T-S1 – sup. catastale 159 mq, rendita: € 4.305,83.

Confini da nord in senso orario: via Morelli, corridoio comune, area pertinenziale ad altra unità, proprietà di terzi.

Stato occupativo: l'immobile è da considerarsi **LIBERO** da stati occupativi opponibili all'aggiudicatario, sebbene, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato. Si evidenzia che in data 8.1.2019, il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile che verrà eseguito dal Custode Giudiziario **Sivag S.p.A.**

Conformità urbanistico/edilizia: si precisa che relativamente a tale unità il Perito ha dichiarato che l'immobile **necessita di interventi di adeguamento sia per quanto riguarda gli impianti sia per quanto riguarda le norme igienico-sanitarie** (cfr. pag. 3 dell'elaborato del 26 maggio 2017).

Ed infatti:

- **i servizi igienici presenti non sono conformi** a quanto previsto dalla L. 13/89 relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche sia per quanto riguarda le dimensioni degli stessi sia per quanto riguarda la tipologia dei sanitari (cfr. pag. 3 elaborato dell'elaborato del 26 maggio 2017);

- il riscaldamento dell'unità viene fornito da una caldaia collocata sulla parete esterna dell'immobile per accedere alla quale è necessario immettersi nell'area esterna di pertinenza dell'appartamento sito al piano primo (lotto 2). Tale caldaia viene utilizzata attualmente quale impianto centralizzato al servizio anche dell'appartamento sito al piano sovrastante (cfr. pag. 3 dell'elaborato del 26 maggio 2017);

- nel locale sala ed ingresso sono presenti degli aerotermini non funzionanti in quanto guasti (cfr. pag. 3 dell'elaborato del 26 maggio 2017).

Inoltre:

- l'unità oggetto di stima non ha alcun diritto sull'area interna che risulta essere pertinenza dell'appartamento di cui al lotto 2, fermo restando la costituzione di alcune "servitù per destinazione del padre di famiglia" conseguenti al differenziamento delle due proprietà dovute alla vendita delle due unità a soggetti diversi quali servitù di veduta sull'area cortilizia, possibilità di accedere all'area per le manutenzioni degli impianti ivi siti, della canna fumaria, ecc. (cfr. pagg. 4 e 5 dell'elaborato del 26 maggio 2017);

- l'immobile risulta essere stato *edificato antecedentemente al 1 settembre 1967* e successivamente a tale data non risulta vi siano state modifiche necessitanti di provvedimento autorizzativo (cfr. pag. 5 dell'elaborato del 26 maggio 2017);

- sino ad ora non è stata effettuata alcuna ripartizione delle spese comuni in quanto l'intero edificio risulta essere di proprietà degli esecutati; in futuro saranno da ripartirsi tra le due unità ivi site i costi relativi alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle parti comuni, nonché quelle dell'acqua potabile ed in generale quelli dei servizi comuni (cfr. pag. 6 dell'elaborato del 26 maggio 2017).

- per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sarà onere dell'acquirente provvedere al distacco dall'impianto delle tubazioni al servizio dell'appartamento sovrastante con le relative modifiche dell'impianto (cfr. pag. 6 dell'elaborato del 26 maggio 2017).

- l'unità è da considerarsi comproprietaria con l'appartamento sito al piano primo delle parti comuni dell'immobile, e tra queste dell'ingresso pedonale e della scala d'accesso che porta al piano superiore (cfr. pag. 6 dell'elaborato del 26 maggio 2017);

- l'unità rientra in Classe Energetica G (cfr. pag. 9 dell'elaborato del 26 maggio 2017).

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del 28 aprile 2015 e successivo elaborato del 26 maggio 2017 agli atti della procedura dell'Ing. Franco Nespolo, da intendersi integralmente richiamati, 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.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. la vendita senza incanto avrà luogo il giorno **29 APRILE 2022 ore 10,00**, con le modalità di cui agli artt. 570-575 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 80.000,00 (ottantamila/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 60.000,00 (sessantamila/00)** ed in **euro 1.300,00 (milletrecento/00)** il relativo rilancio minimo.
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 precedente alla 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 **29 APRILE 2022 ore 10,00**, 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 relazione di stima del 28 aprile 2015 e successivo elaborato del 26 maggio 2017 agli atti della procedura dell'Ing. Franco Nespolo, da intendersi integralmente richiamati; 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.

B) Per gli immobili oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, di euro 80.000,00 (ottantamila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di 1/4 rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 60.000,00 (sessantamila/00) ed in euro 1.300,00 (milletrecento/00) il relativo rilancio minimo.**

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) Gli immobili vengono venduti liberi 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 "**Proc. Esecutiva n. RGE 3961/2013**", 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 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 **29 APRILE 2022 ore 10,00** 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 sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita 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, **fatti salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) 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.

M) 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.

N) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

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

O) 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.

Si precisa, inoltre, che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità, dal custode giudiziario **Sivag S.p.A.**, ovvero dal professionista delegato **Avv. Giulia Orsola Minini**. Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, 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.

Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria** previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus **COVID 19**, gli offerenti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- **comparire all'udienza di vendita muniti di guanti e mascherina;**
- rispettare il **distanziamento personale;**

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta** contenente l'offerta, oltre alla documentazione summenzionata, **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti.**

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica 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 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 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.

Milano, 26 gennaio 2022.

Il professionista delegato
Avv. Giulia Orsola Minini