AVV. LAURA SCARRONE
VIA FREGUGLIA 2 - 20122 MILANO
TEL 02/36593519 – CELL. 351/5613433
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 16/2020
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rita Bottiglieri

Promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA (ora POP NPLs 2020 Srl)

Contro

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

****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. all'udienza del giorno 17.02.2022, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **07 Luglio 2022 alle ore 14:30** nello studio sito in Milano, Via Freguglia n. 2 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In **Comune di Limbiate (MB), Via Fratelli Cairoli n. 35:** piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale composta da due locali, cabina armadio, disimpegno, ripostiglio, area di proprietà e terrapieno al piano terreno; ingresso, soggiorno, cucina, bagno finestrato, ripostiglio e due balconi al primo piano; solaio al secondo piano; il tutto collegato da scala interna e il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
- foglio 17, particella 134, subalterno 706, cat. A/3; classe 3; consistenza 6,5; sup. catastale tot. 121 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 111 mq; rendita € 402,84; piano: T-1-2;
Coerenze dell'unità come da rogito da nord in senso orario:
al piano terreno: porzione immobiliare al mappale 134 subalterno 707, cortile comune al mappale 145 da più lati, mappali 316 e 90;
ai piani primo e secondo a corpo: vano scala comune al mappale 134, subalterno 705, prospetto su cortile comune al mappale 145 da più lati, mappali 316 e 90.
Alla porzione immobiliare descritta spetta ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà sul vano scala al mappale 134 subalterno 705, comune con i subalterni 707 e 708, sul cortile comune al citato mappale 145 e sugli enti comuni dell'intero fabbricato a norma di legge e per destinazione

*

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Cristina Marchesi – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ nonché sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica – edilizia

L'esperto estimatore circa la conformità edilizia e catastale dichiara che: Come indicato anche in ordinanda di vendita, l'esperto stimatore dà atto che "*Alla data del sopralluogo (26/07/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 2015 sopra citata (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 11/03/2015, a meno delle seguenti difformità:*
- formazione di bagno nel locale ripostiglio a piano terra con formazione di 2 gradini a scendere con H interna di 2,00 mt, minore dell'altezza minima richiesta;
- eliminazione di vano porta tra il locale soggiorno e la cucina a favore di un passaggio ad arco;
- formazione di struttura/pergolato in legno sul terrazzo
Note: si riporta che nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie non è mai rappresentata la planimetria del solaio né il collegamento tra quest'ultimo ed il piano primo.
Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere eseguite in difformità (previa verifica presso la PA della realizzabilità delle medesime) e per le opere da eseguirsi per ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nei titoli edilizi ove gli abusi non possano essere sanati (con rimozione/demolizione/rimozione impianti di tutte le opere non licenziate); il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede. La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3%" (si cfr pag. 11 della perizia). Quanto alla conformità urbanistica, l'esperto estimatore dichiara che: "*Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Limbiate, in NAf nuclei di antica formazione; risulta inoltre ricompreso in rete verde di ricomposizione paesaggistica (Art. 31 Ptcp Monza e Brianza)*" (si cfr pag. 10 della perizia).
SI RIMANDA COMUNQUE AD UNA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRITTA.

***

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
2) **prezzo base: € 188.000,00 – offerta minima €. 141.000,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 3.000,00**
3) l'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da €. 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Via Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno 06 Luglio 2022.**
4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.
- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;
- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.
- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.
6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. RGE 16/2020". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.
7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.
8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.
L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.
Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.
9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

***

Svolgimento della vendita senza incanto

10) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come 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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore POP NPLs 2020 Srl, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.
12) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il residuo del prezzo, le spese necessarie per il trasferimento e, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori.

13) 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.

***

Condizioni generali di vendita

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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.

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

***

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

***

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stato nominato il medesimo Professionista Delegato che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433, all'indirizzo e-mail laura_scarrone@tiscali.it.

***

Stato occupativo del bene

L'immobile essere libero ai fini della procedura esecutiva in quanto occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia. Si precisa che ai sensi del nuovo art. 560 cpc, il futuro aggiudicatario dovrà comunicare se intende che la liberazione dell'immobile, che potrà essere effettuata solo successivamente all'emissione decreto di trasferimento, dovrà essere effettuata a cure e spese della procedura esecutiva o se invece voglia occuparsene esso stesso.

***

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici e atto di provenienza – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

***

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno

effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessai potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, lì 22.04.2022

Avv. Laura Scarrone