

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 3[^] - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. ssa M.G. MENNUNI

Procedura di espropriazione immobiliare

n. 481/2012 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO 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
(6° esperimento d'asta - offerta in busta chiusa)

26 GIUGNO 2018, ore 12.00

Il notaio delegato,
LUIGI CAMBRI
Via Aurelio Saffi, 30
20123 Milano

Vista l'ordinanza di delega della Dott. ssa Mennuni del 02.12.2016
Vista la circolare del 07.10.2015 della Dott. ssa M.G. Mennuni
Visto il provvedimento del 12.5.2017 della Dott. ssa M.G. Mennuni
Visto il provvedimento del 22.03.2018 della Dott. ssa M.G. Mennuni
Visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.

avvisa
ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

che il giorno 26 GIUGNO 2018, alle ore 12.00 presso il proprio studio in Milano, Via Aurelio Saffi n. 30, avrà luogo la sola vendita senza incanto dell'immobile pignorato, sito in

IN COMUNE DI LEGNANO (MI)
Via Canazza n. 8

Piena proprietà di appartamento al piano primo (secondo fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, ampio balcone, nonché una cantina al piano interrato e box-autorimessa quadruplo al piano terra. Superficie commerciale mq. 151 circa.

Classe Energetica "G".

Detto immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 34 (trentaquattro) map. 50 (mappale cinquanta) sub. 7 (sette), via Canazza n. 8, Cat. A/3 di cl. 4, vani 6,5, Sup. Cat. Totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 108 mq) P. 1-S1, R.C. Euro 654,61 (quanto all'appartamento e alla cantina) e al sub. 702, via Canazza n. 8, P. T, Cat. C/6 di cl. 6[^], mq. 64, Sup. Cat. Totale mq 73, R.C. Euro 363,59 (quanto al box-autorimessa).



Confini dell'appartamento: a nord-est cortile comune, a sud-est cortile comune e altra unita' immobiliare, a sud-ovest altre unita' immobiliari e corridoio comune, a nord-ovest via Canazza.

Confini del box: a nord-est altra unita' immobiliare, a sud-est mapp. 54, a sud-ovest altra unita' immobiliare, a nord-ovest cortile comune.

Dalla perizia di stima, risulta la che la distribuzione attuale dei locali non è conforme al progetto depositato in data 13.06.2005 per quanto concerne l'appartamento, per quanto concerne il box non è conforme al progetto depositato in data 21 maggio 1984. Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto di sanatoria per rendere le unita' immobiliari conformi allo stato attuale. Gli oneri professionali e comunali per la sanatoria sono di circa Euro 2.500,00.

La regolarita' urbanistica è stato verificata presso il Comune di Legnano dal quale è emerso che gli immobili sono situati in area B1- Tessuto consolidato della citta' compatta.

Dalla perizia di stima, risulta inoltre che la distribuzione interna attuale degli immobili non è conforme alle schede catastali depositate presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano; si dovrà provvedere ad aggiornare la banca dati catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa Euro 1.000,00.

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura.

L'immobile, risulta essere libero.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti

CONDIZIONI DI VENDITA

A. La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.

B. Il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore la quale deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche con riguardo alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili fermo restando che l'aggiudicatario potrà in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto, e 40, comma sesto, della L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

Si rammenta che 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.

Il prezzo base per le offerte, nella misura pari al valore determinato dal Giudice dell'Esecuzione nel proprio provvedimento del 12.05.2017 è fissato

in **116.400,00 (centosedicimilaquattrocento/00)**

C. Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato pari ad € 87.300,00 (ottantasettemilatrecento/00) e in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c. (vale a dire la mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e, in ogni caso, in assenza di istanze di assegnazioni ex art. 588 c.p.c.).

D. L'immobile, a seguito di aggiudicazione, verrà venduto e trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli e se presenti al momento della vendita verranno cancellate a spese e cura della procedura. Saranno a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

E. Ai sensi dell'art. 2, comma settimo, del Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227 "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile", sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali pari ad € 825,00 oltre agli oneri di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà comunque essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente direttamente dal Giudice dell'Esecuzione.

F. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, esclusivamente il giorno precedente alla vendita dalle ore 09,30 alle ore 13.00, a pena di inefficacia dell'offerta, una busta chiusa contenente:

- L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e, comunque per almeno 120 (centoventi) giorni, munita di marca da bollo dell'importo vigente;
- Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 481/2012 R.G.E." per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta solo in caso di rifiuto dell'acquisto; il predetto assegno circolare, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito.

G. L'offerta di acquisto 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. A tal proposito, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista ex art. 179 c.c.;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza fissata per l'esame delle offerte) 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 la propria 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.

H. L'offerta di acquisto non sarà efficace se:

- È pervenuta oltre il termine stabilito al punto F.;
- È inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta;
- L'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata al punto F.;

I. Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere annotato a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, l'orario di consegna della busta e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

J. All'udienza sopra fissata 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 su indicato si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente;



- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e ove non sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se il prezzo offerto è 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 dell'art. 588 c.p.c. e ss.
- **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 dell'art. 588 c.p.c.

K. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00 e quando sarà trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

L. In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà approssimativamente a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il sottoscritto delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente, entro il termine di 60 (sessanta) giorni, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., al Creditore Fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

L'aggiudicatario, quanto alla parte di prezzo da depositare sul conto corrente della procedura, dovrà provvedere mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato "Proc. Esecutiva n. 481/2012 R.G.E." versando il residuo del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo già versato per la cauzione nonché, nello stesso termine, consegnare al sottoscritto delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione di saldo del prezzo.

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.

M. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà darne comunicazione esplicita al professionista delegato.

N. Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio prescritto, l'aggiudicatario decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà eventualmente tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

O. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso, come da ordinanza integrativa del G.E. del 09.01.2018, sarà pubblicato non meno di 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano e sul Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione di eventuali, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui

seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile ed ulteriore informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'esperto.

Il Notaio Delegato, avvisa altresì che tutte le attività *ex art. 571 c.p.c. e ss.* saranno compiute da quest'ultimo presso il proprio studio in Milano (MI) alla Via Aurelio Saffi n. 30 (Tel. 02.877351 - Fax 02.7202.0101 - Email: esecuzioni@cambridalmasso.it) ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'art. 570, ult. capoverso, c.p.c. Le informazioni potranno essere altresì fornite dalla consultazione del sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e sui siti www.trovoaste.it e www.legalmente.it nonché rivolgendosi alla SIVAG S.p.a. (Tel. 02.2695.2007 - Fax 02.2187.9390) quale custode giudiziario dell'immobile pignorato, in sostituzione del debitore, con sede in Redecesio di Segrate (MI) - 20090 alla Via Milano n. 10, che provvederà ad accompagnare gli interessati all'acquisito alla visita dell'immobile.

Milano, li 24 aprile 2018

(Notaio Luigi Cambri)

A handwritten signature in dark ink, consisting of several fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name 'Luigi Cambri'.