

# DOTT. GIANFRANCO BENETTI

VIA RUGABELLA N.1 - 20122 MILANO - TEL. 02.80504247 - FAX 02.57506783

E-MAIL: [ASTEBENETTI@TISCALI.IT](mailto:ASTEBENETTI@TISCALI.IT)

PEC: [GIANFRANCO.BENETTI@POSTACERTIFICATA.NOTARIATO.IT](mailto:GIANFRANCO.BENETTI@POSTACERTIFICATA.NOTARIATO.IT)

---

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 490/2012 - G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, promossa da ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma, Via Carucci n. 131, c.f. 00399750587, p.iva 00880671003, nella sua qualità di procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.a., con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156, c.f. 00799960158, p.iva 10810700152, rappresentata e difesa dall'Avv. Angelo Fiorito, delegata, per le operazioni di vendita, al Dott. Gianfranco Benetti, con studio in Milano, Via Rugabella n. 1.

Il sottoscritto Dott. Gianfranco Benetti:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 20 maggio 2013;
- vista la perizia depositata in data 10 marzo 2013;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto in data 20 marzo 2014;
- visto l'esito infruttuoso della vendita con incanto in data 27 marzo 2014;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto in data 22 luglio 2014;
- visto l'esito infruttuoso della vendita con incanto in data 16 settembre 2014;
- visto l'esito infruttuoso della vendita senza incanto in data 10 marzo 2015;
- visto l'esito infruttuoso della vendita con incanto in data 17 marzo 2015;
- visto il provvedimento del G.E. depositato presso la Cancelleria della Sez. III Civile – Esecuzioni Immobiliari in data 7 ottobre 2015, notificato al debitore esecutato in data 18 gennaio 2016, presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- visto il provvedimento del GE datato 22 marzo 2018;
- 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 un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
**lotto unico Euro 54.675,00 (cinquantaquattromilaseicentosestantacinque/00)**  
**offerta minima Euro 41.006,25 (quarantunomilasei/25)**  
**rilancio minimo Euro 2.000,00 (duemila/00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Rugabella n. 1 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) 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 alla 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 41.006,25 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 "**PROCEDURA ESECUTIVA N. 490/2012 R.G.E.**".

- 4) In data **24 LUGLIO 2018 alle ore 15.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Rugabella n. 1, 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 del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le 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) direttamente al creditore fondiario ITALFONDIARIO S.P.A., ex art. 41 TUB, 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA N. 490/2012 R.G.E.”**. 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.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, ammonterà ad Euro 671,00 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.006,50 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.342,00 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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.

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.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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

### LOTTO UNICO:

**Comune di Lainate (MI)-Frazione Barbaiana, Via Fratelli Cairoli n. 21.** Intera piena proprietà di unità immobiliare posta al primo piano, composta da ingresso/soggiorno, cucina, zona disimpegno notte, un bagno, due camere da letto e un balcone, con annessa cantina al piano seminterrato.

La superficie lorda dell'appartamento (altezza m. 2,97) è pari a mq 69,60 più il balcone di mq 2,26 e la cantina (altezza m. 2,26) di mq 9,48.

**Riferimenti catastali:** l'immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati di detto comune al foglio 18, mappale 231, subalterno 102, Cat. A/3, classe 4, vani 5, rendita catastale Euro 284,05, Via Fratelli Cairoli n. 21, piano 1-S1.

### **Coerenze:**

**dell'appartamento da nord-ovest in senso orario:** cortile comune al mappale 145 su due lati, proprietà di terzi, vano scala comune, proprietà di terzi.

**della cantina da nord-ovest in senso orario:** corridoio comune, proprietà di terzi, Via Cairoli, proprietà di terzi.

**Attestato di certificazione energetica** l'Arch. Maria Enrica Granata, iscritta all'Albo degli Architetti di Milano n° 4046 e all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano n° 9047, ha dichiarato, in data 11 marzo 2013 che l'attestato di certificazione energetica è stato registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale il 18-02-2013, codice identificativo 15116 - 000070/13 valido fino al 18-02-2023.

L'unità pignorata è risultata appartenente alla classe energetica G con valore Eph pari a 225,94 KWh/m2a.

**Provenienza:** Atto di compravendita del 24 luglio 2002 rep. n. 94969 raccolta n. 16021 dott. Pasquale Matarrese, Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 30 luglio 2002 Reg. gen. 100067 Reg. part. 58492.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica:**

#### **come da punto n. 7 della perizia:**

#### “7.1 Regolarità edilizia del bene

Le opere relative alla costruzione in oggetto di perizia sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Lainate il 20-03-1963 n. 212 e abitabilità del 28-03-1964, in seguito sono state eseguite opere di ristrutturazione dei materiali di finitura nel 2002. Durante il sopralluogo il CTU non ha riscontrato irregolarità edilizie ad eccezione dell'assenza della porta di collegamento dal soggiorno alla zona disimpegno notte.

#### 7.2 sanabilità e relativi costi

Il costo per acquisto e posa di una porta è di circa 500 euro.

#### 7.3 Regolarità urbanistica dell'edificio

Dall'esame del PGT vigente del Comune di Lainate (MI), effettuato on line dal C.T.U., risulta che l'intero immobile ricade in Tessuto edificato a prevalenza destinazione residenziale RG – “zone destinate prevalentemente all'abitazione, integrata da tutti quei servizi ed attività che conferiscono una maggiore intensità e vitalità funzionale, quale è tradizionalmente sviluppata nelle zone centrali dei sistemi edificati”.”

**Stato occupativo: immobile libero,** il custode giudiziario è in possesso delle chiavi.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario  
NOTAIO GIANFRANCO BENETTI  
Via Rugabella n. 1 – 20122 Milano  
Informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle 15.00 alle 18.00:  
tel. 02.47951777 – e-mail: [astebenetti@tiscali.it](mailto:astebenetti@tiscali.it)

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet **[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**.

Milano, 23 maggio 2018  
Notaio Gianfranco Benetti