



REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO

3° Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Vaghi
Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n. 4025/2010

delegata, per le operazioni di vendita all'Avv. Ciro De Vincenzo, con studio in Milano, Via Privata Maria Teresa n. 11.

Promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, Via Mario Carucci 131, rappresentata e difesa congiuntamente dagli Avv. Crescenzo Rubinetti e Antonio Sgarrella con studio in Milano, Via Ripamonti n. 44;

Contro

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

AVVISO DI VENDITA QUINTO ESPERIMENTO

Il delegato Avv. Ciro De Vincenzo, con studio in Milano, Via Privata Maria Teresa n. 11,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno del giorno 22 novembre 2012;
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Sergio Rossetti del giorno 11 novembre 2015 con la quale si dispone di dar corso a un ulteriore esperimento di vendita;
- visto l'art.591 bis cod. proc. civ.;
- visto l'esito infruttuoso del 4° esperimento di vendita al prezzo di 84.500,00 (ottantaquattromilacinquecento virgola zero zero);
- visto il provvedimento del G.E. depositato in cancelleria il 19 gennaio 2018 con il quale dispone:

- "che il delegato alla vendita proceda alla fissazione di un ulteriore esperimento di vendita (solo) senza incanto al valore (c.d. prezzo base) pari a quello dell'ultimo esperimento di vendita, tenuto diminuito di un quinto e che in caso di esito infruttuoso esperisca un ulteriore tentativo di vendita, sempre senza incanto, al prezzo pari al prezzo base precedente, diminuito di un ulteriore quinto, avendo sempre cura di precisare nell'avviso di vendita che saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo così come determinato ";
- che "il professionista delegato proceda ad effettuare, almeno 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** 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: www.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 VENDITA GIUDIZIARIA**, 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 "
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato - in appresso descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo base è di **Euro 67.600,00 (sessantasettemilaseicento virgola zero zero)**.

3) a norma del art.571 saranno considerate valide le offerte inferiori di 1/4 rispetto al prezzo base che non potranno essere inferiori a Euro 50.700,00 (cinquantamilasettecento virgola zero zero);

4) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del delegato in Milano, Via Privata Maria Teresa n. 11 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) dal giorno 10 ottobre 2018 al giorno 12 ottobre 2018, dalle ore 9,00 alle ore 13,00, **e comunque non oltre le ore 13,00 del giorno 12 ottobre 2018**.

La dichiarazione di offerta, in busta chiusa, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che, a norma del novellato art. 571 c.p.c., non potrà essere inferiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base, quindi ad Euro 50.700,00 (cinquantamilasettecento virgola zero zero), dovrà indicare il tempo e il modo di pagamento, a pena di inefficacia dell'offerta.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

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

B) un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla Proc. Esecutiva 4025/2010 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;

C) 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 la 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

5) I creditori, a norma dell'art. 589 c.p.c., potranno presentare entro il 5 ottobre 2018 istanza di assegnazione al prezzo base di vendita.

6) **In data 15 ottobre 2018 alle ore 15:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Privata Maria Teresa n. 11, si svolgerà la riunione per deliberare, che:

A) 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;

B) 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.;

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 non potranno essere inferiori a:

€ 1.000,00 per immobili stimati da 26.000,01 a 52.000,00,

€ 1.300,00 per immobili stimati da 52.000,01 a 80.000,00;

€ 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili stimati 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.

7) Entro giorni 120 dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare **direttamente** al Creditore ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma ,Via del Tritone n. 181, rappresentata e difesa congiuntamente dagli Avv. Crescenzo Rubinetti e Antonio Sgarrella con studio in Milano, Via Ripamonti n. 44, la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art.55 del T.U. delle leggi sul Credito Fondiario e dell'art.41 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385 e dovrà versare al delegato unitamente alle spese di trasferimento, che verranno tempestivamente comunicate conseguentemente alla tipologia di acquisto, l'eventuale eccedenza entro il medesimo termine, con 2 (due) assegni circolari non trasferibili intestati al delegato o a mezzo bonifico sul conto intestato alla procedura.

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

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

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;

8) 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma

dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di RHO (MI), Via Nino Bixio n. 43/a: porzione di fabbricato elevantesi su tre piani fuori terra e composta da un vano a piano terra, due locali, cucina, disimpegno, servizio ed un balcone al piano primo e da un locale, servizio ed un terrazzo, al piano secondo, il tutto collegato mediante scala interna in uso esclusivo.

Il tutto censito nel competente **Catasto Fabbricati** come segue:

- Foglio 18 - particella 852 - sub. 701 - zona cens. U - P. T/1/2 - cat. A/7 - cl. 3 - vani 5 - superficie catastale 105 mq - R.C. Euro 671,39,

COERENZE

In un sol corpo:

- del locale al piano terra: proprietà di terzi, proprietà di terzi ai mappali 1341 e 1342, vicolo cieco;
- del piano primo e secondo in corpo: la Via Nino Bixio, proprietà di terzi al mappale 1203, proprietà di terzi ai mappali 1341 e 1342, vicolo cieco.

REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Si rende noto che:

- la costruzione dell'immobile in avviso è iniziata anteriormente all'1 Settembre 1967;
- la stessa unità immobiliare risulta essere stata modificata con pratica edilizia C 33/2000-0 del 9 marzo 2000 protocollo 13840, rilasciata in data 24 maggio 2000 e ritirata in data 9 aprile 2001 per ristrutturazione locali sottotetto;
- le opere eseguite non risultano conformi a quanto licenziato in quanto i locali non sono ad uso abitazione.

Per il ripristino della regolarità edilizia necessita l'esecuzione di una pratica in sanatoria e la riconversione del bagno in locale lavanderia.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA: attestato di certificazione energetica redatto dall'Arch. Maurizio Bucchia in data 8 agosto 2012 con codice identificativo 15182-001209/12; Classe energetica G 361.06 KWh/m²a.

PROVENIENZA:

La proprietà acquistava quanto in oggetto con atto Notaio dr. Nicola di Mauro in data 7 maggio 1999, rep.n. 5305 trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 12 maggio 1999 ai nn. 44418/30915.

- Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega ad alla perizia, che si consiglia di consultare, depositata in data 24 agosto 2012 redatta dal CTU Arch. Dott. Maurizio Bucchia pubblicate sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ACE (attestato di certificazione energetica), alla relazione di stima.

Inoltre si precisa **che quanto pignorato è libero per la procedura.**

Il delegato è altresì nominato custode giudiziario; maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato.

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 delegato o al custode giudiziario, anche in riferimento alle generalità del debitore.

Avv. Ciro De Vincenzo

con studio in Milano, Via Privata Maria Teresa n. 11:

per informazioni telefoniche dal lunedì al venerdì dalle 15 alle 18: tel.

02.72.00.28.15. Fax 02.89.01.00.41,

e-mail: immobiliare@devincenzo.it

Milano, il giorno 12 luglio 2018

Il Delegato

Avv. Ciro De Vincenzo