



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 2705/2009 – G.E. Dott.ssa Caterbi

Promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A., con sede in Roma – Via del Tritone, n. 181, C.F. 0399750587, Part. IVA 00880671003, in persona del Dott. Natale Garghetti, quale società incorporante e subentrante in tutti i rapporti giuridici ex art. 2504 bis c.c. a seguito di atto di fusione della CASTELLO GESTIONE CREDITTI S.R.L., già con sede legale in Milano – Via Polesine, n. 13, C.F. e Part. IVA 04951360967, nella sua qualità di procuratrice di INTESA SANPAOLO S.P.A. (già BANCA INTESA S.P.A.), con sede in Torino – P.zza San Carlo, n. 156, C.F. 00799960158, rappresentata e difesa dagli Avv.ti marco Pesenti e Tiziana Allievi, con studio in Milano – Corso Magenta, n. 42

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa COGLIANDOLO in data 13/11/2012;
- visto il provvedimento assunto dal G.E. Dott.ssa COGLIANDOLO in data 26/11/2013;
- vista la successiva ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterbi in data 11/11/2015;
- visto il provvedimento di integrazione della delega dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Caterbi in data 29/05/2017;
- visto il provvedimento integrativo reso dal G.E. Dott.ssa Simona Caterbi in data 13/06/2018, recante nuove disposizioni in materia di pubblicità;
- vista la perizia redatta dall'Arch. dall'Arch. Laura Nicoletta Bartoli;
- visti i primi 5 esperimenti d'asta andati deserti
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

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

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

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) Il prezzo base è di **Euro 64.395,00 (settantaquattromilatrecentonovantacinque/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 48.296,25 (quarantottomiladuecentonovantasei/25)**.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (17 dicembre 2018)**. **Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 48.296,25 (quarantottomiladuecentonovantasei/25)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 2705/2009 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 17 dicembre 2018; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 48.296,25 (quarantottomiladuecentonovantasei/25)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 18 dicembre 2018, alle ore 15,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per

immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;

- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, direttamente, al professionista delegato il prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n. 2705/2009 R.G.E.*".

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.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 alla 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).

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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**In Comune di Arluno (MI)** - Via Giuseppe Mazzini n. 100 – appartamento al piano rialzato di mq 63,47 circa composto da ingresso/soggiorno, balcone, cucina, disimpegno notte, camera da letto e bagno, con annesso vano cantina al piano S1, oltre box autorimessa di mq. 14 circa al piano S1.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

unità immobiliare ad uso abitazione:

Foglio 15, mapp. 602, sub 103, Via Mazzini n. 100, piano T – S1, categoria A/3, classe 5, vani 4, r.c. €. 361,52.

unità immobiliare ad uso box autorimessa:

Foglio 15, mapp. 602, sub 112, Via Mazzini n. 100, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, r.c. €. 35,95.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, è risultato che entrambe le unità pignorate, identificate al mappale 602, nella realtà, si trovano

nell'edificio corrispondente, nell'estratto di mappa catastale, al mappale 599 del Foglio 15.

Coerenze dell'abitazione: Nord proprietà di terzi e cortile comune; Est proprietà di terzi e corridoio comune; Sud vano scala e cortile comune; Ovest cortile comune.

Coerenze della cantina: Nord box; Est corridoio comune; Sud altro box e cortile comune; Ovest cortile comune.

Coerenze del box: Nord cortile comune; Est proprietà di terzi; Sud proprietà di terzi e cortile comune; Ovest cortile comune.

#### PROVENIENZA:

I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati in forza di atto di compravendita del 28 settembre 1995 n. 31719 di Rep. e n. 2064 di Racc. a firma Notaio Dott. Maurizio Attilio Conte, Notaio in Corsico, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 2 ottobre 1995 al n. 81659 di Reg. Gen. e n. 50049 di Reg. Part.

#### REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione dell'edificio è recente ed è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 114/1975 del 29 aprile 1975 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 83/1988 del 21 ottobre 1988 per opere realizzate successivamente.

In data 11 aprile 1990, il Comune di Arluno ha rilasciato certificato di Agibilità.

Il CTU ha rilevato difformità tra quanto riportato nell'estratto di mappa catastale e quanto riportato nella visura catastale attuale. Infatti, il mappale indicato come 602, nella realtà, corrisponde ad altro edificio (gemello) situato allo stesso indirizzo. In ogni caso, le planimetrie catastale, identificate dai numeri di scheda e date, riportate nell'atto di acquisto corrispondono alle unità pignorate. L'irregolarità potrà essere sanata presso l'Agenzia del Territorio presentando foglio osservazioni direttamente dalla proprietà.

Dalla relazione di stima depositata in atti dall'Arch. Laura Nicoletta Bartoli, pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

#### ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 391,58 kWh/m<sup>2</sup>a, con classe energetica (Etc) - fabbisogno termico per climatizzazione estiva D (34,38 kWh/m<sup>2</sup>a), emissione di gas ad effetto serra in atmosfera 78,23 kg/m<sup>2</sup>a, come risulta dall'attestato di certificazione energetica registrato in data 07/10/2012, valido fino al 07/10/2022, codice identificativo 15010 - 000295/12, dall'Arch. Laura Nicoletta Bartoli, numero di accreditamento n. 15452.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avvocato delegato è, altresì, nominato custode giudiziario del sopra indicato immobili e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato ed i giorni festivi  
Milano, lì 27 settembre 2018

Il delegato  
Avv. Marco Tamadini