

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

- AVVISO DI VENDITA -

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 2389/2010 riunita alla N.3385/2010

La dott.ssa Marcella Luca, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione dott. Cesare De Sapia in data 28.3.2013, nella procedura esecutiva n. 2389/2010, promossa ad istanza di Findomestic Banca Spa, creditore pignorante, rappresentato e difeso dall'avv. F.R. Campanaro, riunita alla procedura esecutiva n. 3385/2010, promossa ad istanza di Italfondario Spa, creditore pignorante, rappresentato e difeso dall'avv. M.L. Alibrandi;

- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto redatta dall'agr. Fabrizio Gandini, depositata presso la competente Cancelleria;

- visto che il bene è rimasto invenduto a seguito degli altri esperimenti di vendita e che non risultano elementi in base ai quali, attese le attuali condizioni di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di mercato del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

- visto il provvedimento del G.E. del 14.6.2017

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **10 APRILE 2019, alle ore 15.30, la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime (se presentate in misura superiore ad una) dell'**UNICO LOTTO** di seguito descritto, presso lo studio legale Orlando in Milano alla Via Chiossetto n. 18.

Il **PREZZO BASE, € 106.289,00** (Euro Centoseimiladuecentottantanove/00).

Ciascun interessato potrà presentare un'**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO** inferiore al suddetto prezzo base, purché **NON INFERIORE AD € 79.717,00**.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: **1)** 1/1 piena proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Cuggiono (MI), Via San Fermo n. 6, piano 1, composto da ingresso, cucina, bagno, tre camere e due balconi, 100,5 mq ca, in NCEU foglio 13, part. 6 sub 4, cat. A/3, cl. 3, R.C. € 371,85. **2)** 1/1 piena proprietà di un locale adibito a deposito/cantina posto al piano terra, con accesso dal corridoio dell'ingresso comune, in NCEU al foglio 13, part. 6 sub 701, cat. C/2, cl. 4, mq. 4, R.C. € 7,64; **3)** 1/1 piena proprietà di un locale adibito a deposito posto al piano terra, con accesso dal cortile comune, in NCEU al foglio 13, part. 6 sub 702, cat. C/2, cl. 4, mq. 22, R.C. € 42,04.

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

La pavimentazione dell'immobile n. 1) si presenta costituita da piastrelle di ceramica 30x30 e parquet nelle camere da letto. L'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento è autonomo, i serramenti sono in legno con doppi vetri con l'aggiunta di un controserramento in alluminio vetrato esterno. E' presente l'impianto di climatizzazione estiva. Il fabbricato dove sono inseriti gli immobili staggiti è ubicato in zona centrale e residenziale del Comune di Cuggiono, dotata nelle vicinanze di servizi. Il fabbricato, la cui costruzione risale indicativamente al 1940-1950 è una struttura edilizia costituita in elevazione da tre piani fuori terra. La struttura, costituita catastalmente da 4 unità abitative e 5 magazzini, è posta all'interno di un cortile condominiale con un affaccio sul lato strada. Lo stato generale del fabbricato appare nel complesso discreto da un punto di vista manutentivo. Le facciate sono intonacate a civile. Manca l'ascensore ed il servizio di portierato. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica l'Esperto riferisce che sulla scheda catastale dell'appartamento risulta una cantina che invece non è presente nella scheda catastale con cui è stato effettuato l'atto di compravendita del 28.12.2005 con cui veniva trasferita la proprietà ai debitori esecutati. A tal riguardo si precisa che si è provveduto alla rettifica della scheda catastale con l'eliminazione della suddetta cantina. Quanto al locale di cui al sub 701, l'Esperto inizialmente riferisce che lo stesso aveva subito una divisione fisica in due cantine separate da un tavolato in muratura, di cui solo una parte occupata dal debitore pignorato, mentre l'altra parte risultava occupata da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva. Successivamente il CTU, a rettifica di quanto innanzi affermato, riferisce che in realtà il locale sub 701 veniva solo erroneamente rappresentato nella scheda catastale, poiché da questa non emerge che il locale è in parte al di sotto di mt. 1,50 di altezza. Pertanto si è provveduto, con variazione del 27.3.2013, a modificarne la consistenza da mq 7 a mq 4.

L'Esperto riferisce, altresì, di aver provveduto, in riferimento alla certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi d.lgs. n. 192/05 e 311/06 e del D.M. del 19/2/07, all'acquisizione del relativo attestato da cui risulta che l'immobile pignorato rientra nella Classe energetica di tipo "G".

POSSESSO: Il lotto unico è attualmente occupato dai debitori esecutati. Pertanto, ai sensi dell'art. 560 comma 3 ultima parte c.p.c., all'atto dell'aggiudicazione il Giudice ordinerà l'immediata liberazione dell'immobile.

PROVENIENZA: l'immobile pignorato risulta pervenuto in virtù di atto di compravendita per notar De Giovanni Orazio del 28.12.2005, trascritto il 30.12.2005 ai nn. 199695/102202.

- L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto nella relazione di stima (che deve intendersi qui per intero richiamata e

trascritta) e con le eventuali integrazioni apportate in sede di udienza di fissazione delle modalità della vendita. 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, ricorrendone i presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti allo stesso; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la VENDITA SENZA INCANTO

1) Entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, dovrà essere depositata previo, appuntamento telefonico al n. 339/2455831, in Milano alla Via Chiossetto n. 18, presso lo studio legale Orlando, una **busta chiusa** contenente:

- i) l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- ii) la cauzione, a mezzo assegno circolare non trasferibile **pari al 10% del prezzo offerto**, intestato a "**Proc. Esec. 2389/2010**", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. Se l'offerta riguarda più lotti dovrà essere emesso un assegno per ciascun lotto.

All'esterno della busta verrà annotato, dalla sottoscritta o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito e l'ora, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere

depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

3) L'offerta, in regola con il bollo e sottoscritta in calce, dovrà contenere:

- a) il nome e cognome dell'offerente se persona fisica o ditta individuale (o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante), il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (e la partita iva nel caso intenda partecipare in qualità di titolare di ditta individuale e nell'esercizio di impresa, arte o professione), il domicilio, il recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e del codice fiscale e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (ad es. procura speciale o visura camerale, in corso di validità, da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente); lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.); se l'offerente è minorenni o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme; se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità. 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.
- b) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento in caso di gara;
- c) l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
- d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € 88.573,50, a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile;

4) In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

5) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

6) L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta e fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c..

7) In caso di unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

8) In caso di pluralità di offerte (GARA TRA GLI OFFERENTI): gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta; in caso di adesione, la gara si svolgerà tramite rilancio minimo non inferiore ad € **2.000,00** (Euro duemila/00). L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo 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 tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

9) SALDO PREZZO: L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri, nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero, nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura che verrà comunicato dal professionista delegato. 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. Entro lo stesso termine dovrà essere consegnata 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.

Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato,

ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

10) In ogni caso il Professionista Delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

11) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, in caso di richiesta ex art. 41 TUB, quest'ultimo dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro quindici giorni antecedenti il termine per il versamento del residuo prezzo. Il Delegato, dedotte le spese di procedura, comunicherà all'aggiudicatario l'importo da versare al creditore procedente e l'eventuale importo residuo da versare alla procedura sempre nello stesso termine, con contestuale consegna al Professionista Delegato della quietanza emessa dalla banca mutuante; l'attribuzione delle somme in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

12) Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c).

13) Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario. 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

14) In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E.

15) Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **339/2455831**.

16) Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto professionista delegato.

Dott.ssa Marcella Luca
Tel.339/2455831 - e-mail: marcella_luca@virgilio.it

PUBBLICITA'

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, e, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sui siti internet www.entitribunali.it, www.immobiliare.it e www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite del Tribunale del distretto della Corte di Appello di Milano, dei quotidiani "Il Corriere della Sera", "La Repubblica".

Milano, lì 11 gennaio 2019

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Marcella Luca

