

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

- AVVISO DI VENDITA -

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 1059/2018

L'avv. Maurizio Orlando, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marianna Galioto in data 2 aprile 2019 nella procedura esecutiva n. 1059/2018, promossa ad istanza di Banco BPM S.p.A., creditore pignorante, rappresentato e difeso dall'avv. Luigi Croce;

- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto depositata in data 28 marzo 2019 redatta dall'arch. Barbara Marchesi;

- visto 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.;

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **10 LUGLIO 2019, alle ore 10.00, 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, in Milano presso lo studio legale e tributario Lexat, alla Via Chiossetto n. 18.

PREZZO BASE: € 58.000,00 (Euro Cinquantottomila/00).

Ciascun interessato potrà presentare un'**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO** inferiore al suddetto prezzo base, purché **NON INFERIORE AD € 43.500,00** (Euro quarantatremilacinquecento/00).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: 1000/1000 della piena proprietà di un appartamento a Senago, Via Carlo Marx 21, della superficie catastale totale di 68,00 mq. ca. (escluse aree scoperte 65 mq circa) disposto su due piani collegati tra loro da scala interna, composto al piano primo da un locale e servizi e al piano secondo da due locali. In NCEU Foglio 25, particella 10, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 189,80.

ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è posto in un'ampia corte tipica dei centri rurali padani, composta di tanti piccoli edifici contigui e anche isolati, riadattati e modificati in epoche diverse.

L'accesso al fabbricato avviene dalla grande corte comune.

Il piccolo fabbricato si compone di due piani fuori terra. L'edificio ha tetto a doppia falda inclinata con facciate intonacate e tinteggiate di colore bianco e porzioni di colore giallo.

La grande corte, comune a tutti gli edifici che ivi si affacciano, è sistemata a ghiaietto ed è adibita a parcheggio non regolamentato.

L'unità è composta:

- al piano primo, da piccolo disimpegno di ingresso, un locale soggiorno/cottura con scala a chiocciola di collegamento al piano secondo, un bagno finestrato parzialmente rialzato su gradino e attrezzato con lavabo, bidet, vasca e attacchi per lavatrice, un balcone;
- al piano secondo si trovano due camere (si accede alla più piccola passando dalla principale) e un balcone.

I piani sono collegati tramite scala a chiocciola che parte dal soggiorno/cottura e arriva nella camera principale. La seconda camera ha anche accesso al corridoio e al vano scale. L'unità è mono affaccio a est, con balcone rivolto verso la corte comune.

Il primo piano risulta ribassato ad h. 2.46 circa, con ulteriori cassonettature in cartongesso.

I locali posti al secondo piano, i cui soffitti sono rivestiti da perline, presentano altezza di h. 2,80 circa per circa 2/3 della superficie, mentre la restante parte è in leggera falda e presenta un'altezza di h. 2,25.

L'esperto riferisce che l'appartamento ha pavimento in ceramica di colore chiaro, pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro, soffitti rivestiti in cartongesso al primo piano e perlinati in legno al secondo piano. Sia in bagno che in cucina i rivestimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica. Le finestre e le porte esterne sono in legno, mentre le porte interne sono del tipo a battente, a struttura tamburata e con finitura liscia color noce. Le due porte di ingresso sono del tipo blindato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas, collocata all'interno dell'abitazione ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda.

Quanto alla conformità edilizia e catastale, l'esperto riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito risulta edificato anteriormente al 1967 e che l'immobile pignorato è sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale e alla pratica edilizia, rilevando tuttavia che:

- l'altezza dei locali di cui al piano primo (pari ad h. 2,46 circa) è inferiore rispetto all'altezza indicata nella pratica edilizia (h. 2,70, a meno della zona di ingresso ribassata ad h. 2,40);
- i locali di cui al secondo piano presentano altezza media di circa 2,80 per circa i 2/3 della superficie e di circa 2,25 per la parte restante;

e concludendo che i locali al primo piano e una parte dei locali al secondo piano non soddisfano le altezze minime di legge vigenti per i locali abitativi, cosicché il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, tramite pratica edilizia, a sanatoria onerosa, indicando anche le porzioni di unità ad uso diverso dall'abitativo (es: ripostiglio, disimpegno..).

L'esperto ha altresì stimato in circa € 3.000,00 il costo degli oneri per la pratica edilizia a sanatoria delle irregolarità sopra riscontrate.

Quanto alla conformità urbanistica, l'esperto riferisce che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato risulta azzonato secondo il PGT - Piano di Governo del Territorio di Senago - come tessuto urbano consolidato, Nucleo di Antica Formazione (NAF).

POSSESSO: l'immobile è occupato dai debitori eseguiti senza titolo opponibile ed è stato emesso l'ordine di liberazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

PROVENIENZA: l'immobile pignorato risulta pervenuto in virtù di atto di compravendita a ministero del Notaio Maria Bufano, rep. 179060/3615 in data 18 settembre 2001, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 25 settembre 2001 ai nn. 64555/101130.

L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto nella relazione di stima relativa (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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 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. 02/54107954, in Milano alla Via Chiossetto n.18, presso lo studio legale e tributario Lexat, 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. 1059/2018**", 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 stessa verrà annotato, dal sottoscritto 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:

1. 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 minorenne 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.
 2. 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;
 3. l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
 4. i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 5. l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € 43.500,00, a pena di inefficacia dell'offerta;
 6. 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 a base d'asta si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base, ma pari o superiore al 75% del suddetto prezzo-base si procederà ad aggiudicazione salvo che 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 € **1.300,00 (€ Milletrecento/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), l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), 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 alle altre voci di spesa indicate 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 aggiudicazione 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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

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 **02/54107954**.

16. Custode del compendio pignorato è lo stesso professionista delegato, Avv. Maurizio Orlando.

PUBBLICITA'

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), mediante affissione del cartello VENDESI e, nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della presentazione delle offerte, mediante pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it e pubblicazione su Leggo Milano.

Milano, lì 9 maggio 2019


Il Professionista Delegato
Avv. Maurizio Orlando