



TRIBUNALE DI MILANO

RGE 417/2014 - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

TERZO AVVISO DI VENDITA

DEL 26 MARZO 2020 ORE 14:30 (artt. 570 e 591 bis c.p.c.)

La procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Vittore Marciandi del Foro di Milano, promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (già BNL S.p.A.) quale mandataria di EMF-IT 2008-1 S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Auletta di Como ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Roberto Marconi sito in Milano, Via Privata C. Battisti n.1,

contro

Sig.ra S. M. (indicazioni omesse).

Il Professionista Delegato Avv. Vittore Marciandi, vista l'Ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna del 27.05.2015 e il provvedimento NUOVE ASTE POST RIFORMA 2015 dell'11.11.2015 nonché gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.,

AVVISA

della vendita del compendio immobiliare pignorato, in prosieguo descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni della vendita:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

A handwritten signature or mark, possibly the initials 'VM', located in the bottom right corner of the page.

2) Il prezzo base le offerte minime e le offerte in aumento per la gara ex articolo 573 del codice di procedura civile vengono così fissati:

a) il prezzo base: Euro 37.760,00 (trentasettemilasettecentosessanta);

b) l'offerta minima: Euro 28.320,00 (ventottomilatrecentoventi);

c) le offerte in aumento, sull'offerta più alta per la gara ex articolo 573 c.p.c. sono fissate in Euro 1.000,00 (mille).

A) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Geom. Michele BONANZINGA che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed a cui si fa espresso e pieno rinvio; 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, qualora ne ricorrano 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 (anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 daranno 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 o dai debitori - 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.

Saranno a carico, onere e cura dell'aggiudicatario, i costi e le relative pratiche volte alla regolarizzazione delle difformità esistenti, quantificati indicativamente nella perizia di stima (vds. pag. 11) nella sanzione dell'importo variabile come indicato nella stessa dal Perito (nei limiti da Euro 516,00 ad Euro 5.160,00) oltre agli oneri professionali ed imposte di legge indicato in circa Euro 800,00= oltre accessori di legge.

B) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato al punto 2; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori al prezzo base d'asta ma almeno pari o superiori all'offerta minima di cui al precedente punto n. 2 lett. b).

A seguito dell'intervenuta novella introdotta dalla citata legge n. 132/2015 nell'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà secondo le seguenti nuove direttive, in parziale modifica a quanto disciplinato alla lettera H della predetta ordinanza del 28.01.2015 e precisamente:

saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato delle ore 13.00 del giorno precedente la gara, le offerte inferiori all'offerta minima, le offerte non accompagnate da cauzione sufficiente o difforme dalle modalità



stabilite;

qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo di base d'asta fissato la medesima sarà accolta;

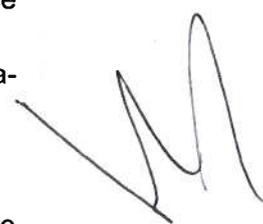
qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base d'asta, ma almeno pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata depositata istanza di assegnazione da parte dei creditori, al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile a partire dall'offerta più alta, se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione il delegato disporrà la vendita a favore del maggiore offerente, ed in caso di più offerte di pari importo a favore del titolare dell'offerta presentata per prima, qualora il prezzo raggiunto (nella gara, nell'offerta maggiore o nelle offerte di pari importo) sia comunque inferiore al prezzo base d'asta, in presenza di istanze di assegnazione correttamente depositate il delegato non procederà all'aggiudicazione ma provvederà bensì sulle istanze di assegnazione, come previsto nella precitata ordinanza di delega alla lettera U).

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

D) L'immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti successivamente ordinati di cancellazione da parte del Giudice dell'Esecuzione (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Inoltre sarà posta per legge a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso



del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (ove non diversamente disposto e liquidato dal Giudice) che per la presente vendita risulterebbe pari ad Euro 550,00 oltre accessori di legge (Iva 22% e Cpa 4%), per complessivi Euro 697,84.

Le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti contrariamente resteranno a carico della procedura ai sensi dell'articolo 2770 comma 2, cod. civ..

Il Delegato avverte, che risulta:

dalla perizia di stima del Geom. Michele BONANZINGA in data 25.03.2015 dagli atti acquisiti dalla procedura e dalla certificazione energetica depositata, la porzione immobiliare oggetto di espropriazione:

a) con riguardo al possesso: è venduta libera in quanto occupata da soggetti terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura come statuito dal Giudice dell'Esecuzione nella propria ordinanza di delega (vds. pag. 1 Ordinanza 27.05.2015) e (Vds. pag. 3 Perizia);

b) con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica: come risulta dalla predetta Relazione di Stima e dall'atto di provenienza a rogito notaio Dott. Diego Alberto Napoli Rep. 1117 e Racc. 705 del 31.01.2008, l'immobile risulta "edificato con Nulla Osta del 28 Giugno 1962 n. 7546 di protocollo" e che "in data 02 Ottobre 1963 n. 17628 di protocollo è stata rilasciata la licenza di abitabilità". La Perizia di stima evidenzia che nella planimetria catastale non risulta "la fusione dei due ambienti soggiorno e cucina" (Vds. Perizia pag. 11).

c) la classe energetica: G, EP 269,31 Kwh/m2 anno (vds. attestato di certificazione energetica, in data 28.10.2014 cod. ident. 108027-000595/14, redatto dal



Certificatore Alberto GHEZZI).

Gli adempimenti necessari a sanare le irregolarità edilizie e catastali afferenti il compendio immobiliare, anche ove non descritte o menzionate in Perizia, resteranno ad esclusivo carico e cura dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 45 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Le spese condominiali arretrate (limitatamente all'annualità in corso al momento del trasferimento della proprietà e a quella precedente, se dovute) hanno natura solidale e quindi sono poste a carico per legge anche dell'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Il Professionista Delegato effettuerà un'unica pubblicità della vendita, secondo quanto stabilito nella già citata ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data indicata per l'asta in conformità all'ordinanza di vendita sopra citata nonché secondo quanto stabilito nella successiva ordinanza del G.E. Dott. Giacomo PURICELLI in data 21.03.2018 depositata nel fascicolo telematico:

- sul *portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia*;
- pubblicazione su Corriere della Sera - edizione Lombardia - e su Leggo Milano;
- sui siti internet www.trovoaste.it; www.legalmente.it.

E) ENTRO LE ORE 13,00 DEL GIORNO 25 MARZO 2020 dovranno essere depositate le offerte di acquisto presso lo studio del Professionista Delegato, in



Milano, Via Freguglia n. 8. Le offerte possono essere presentate, senza appuntamento, solo il giorno precedente l'asta dalle ore **9:30** alle ore **13:00**; possono, inoltre, essere depositate in altri giorni, previo appuntamento previamente concordato con il Delegato, in orari d'ufficio.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del Professionista Delegato una busta chiusa e sigillata, integra, senza alcuna indicazione, contenente:

- l'offerta di acquisto in bollo (attualmente pari ad Euro 16,00) sottoscritta dall'offerente;
- un assegno CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 417/2014 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;
- descrizione del bene per cui viene formalizzata l'offerta d'acquisto;
- il prezzo che si intende offrire;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita;
- l'offerta dovrà riportare, tra l'altro le complete generalità dell'offerente; se trattasi di persona fisica, le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale e la partita iva e la fotocopia completa di un documento di identità in corso di validità, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia nonché, ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione le-



gale dei beni, anche i dati e la fotocopia di un documento di identità anche del coniuge; 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 (non anteriore a tre mesi) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza con allegata copia di valido documento d'identità dell'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se trattasi di persona giuridica non avente natura di società, il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente, le generalità del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta con allegata copia del documento di identità e indicazione dei suoi poteri in seno alla persona giuridica; 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;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicate e nelle modalità sopra indicate;

H) All'udienza del **26 MARZO 2020 alle ore 14:30** presso lo studio del Professionista Delegato in Milano, Via Freguglia n. 8, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- 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;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate conformi 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.;

- 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 come sopra indicato, 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 all'importo indicato al punto n. 2 c) che precede. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'offerta potrà essere formulata anche dal procuratore legale (avvocato) per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

- L'offerente è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste presso lo studio del Professionista Delegato nel giorno indicato nel presente avviso e in mancanza i beni potranno essere aggiudicati anche ad altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c..

l) Trattandosi di credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà



versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione direttamente al creditore fondiario Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.. quale mandataria della EMF-IT 2008-1 S.r.l., quella parte del residuo prezzo, che il Professionista Delegato indicherà, corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, dedotte le spese di procedura; la restante parte del residuo prezzo, detratta la somma cauzionale originariamente depositata a supporto dell'offerta in ossequio alle modalità prescritte al precedente punto F, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario) dovranno essere depositati sul conto corrente della procedura sempre nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**; 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 dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

- J)** 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.
- K)** Il Delegato invita sin d'ora il predetto Creditore Fondiario a far pervenire al sottoscritto, prima della vendita fissata, la nota dettagliata di precisazione del suo credito, indicante in maniera chiara e distinta la quantificazione del capitale residuo, degli interessi e delle spese. Il creditore fondiario dovrà inoltre precisare le somme alle quali si estende il privilegio ipotecario, nonché le modalità di versamento diretto da parte dell'aggiudicatario.



- L) 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 in Milano, Via Freguglia n. 8, piano rialzato e, ogni ulteriore informazione, potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al custode giudiziario. Recapiti del Professionista Delegato, Avv. Vittore Marciandi, telefono: 339 89 88 149, 02 55 12 183, Posta elettronica avvocato@vittoremarciandi.it.
- M) Custode giudiziario è il predetto Professionista Delegato Avv. Vittore Marciandi: telefoni 339 89 88 149, 02 55 12 183, Posta elettronica avvocato@vittoremarciandi.it a cui gli interessati dovranno rivolgersi per la visione del bene mediante richiesta telematica attraverso il portale vendite pubbliche " <https://pvp.giustizia.it/pvp> " qualora regolarmente funzionante ed accessibile.
- N) Per quanto qui non espressamente disciplinato si fa espresso rinvio alle norme di legge.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DA VENDERE

PIENA PROPRIETA' – LOTTO UNICO –

IN COMUNE DI LIMBIATE, Via Padova n. 5

Unità immobiliare, posta al piano secondo e precisamente appartamento ad uso abitativo composto da due locali oltre servizi con relativo annesso vano di cantina al piano seminterrato. Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati NCEU del Comune di Limbiate in ditta al debitore pignorato per la piena proprietà:

"Foglio 22, part. 66, sub. 28, Via Padova n. 3, piano 2-S1, scala 3, Categoria A/3, classe 2, vani 3,5, rendita catastale Euro 180,76.

Confini (in contorno da Nord in senso orario): dell'appartamento: cortile comune, vano scala, proprietà di terzi, corte comune su due lati consecutivi; del vano cantina: corridoio comune su due lati, centrale termica, cantina di proprietà di terzi, salvo altri e come meglio in fatto.

Saranno comprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà delle parti del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

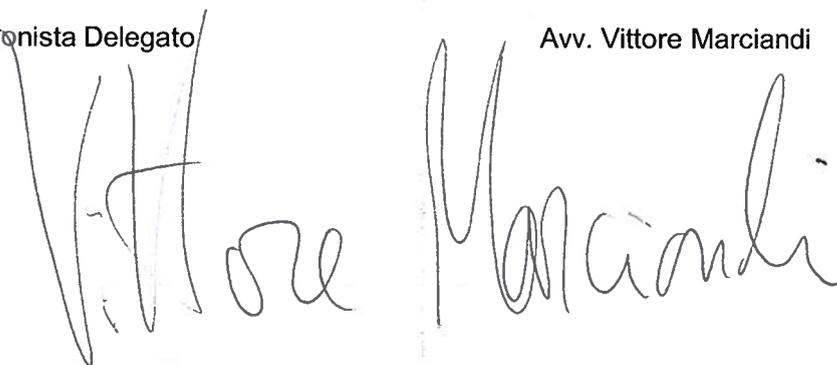
Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Architetto Michele BONANZINGA che deve essere consultata dall'offerente e disponibile sui siti internet indicati nel presente avviso ed a cui si fa espresso e pieno rinvio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Milano, 15 Dicembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Vittore Marciandi

A large, handwritten signature in black ink that reads "Vittore Marciandi". The signature is written in a cursive style and spans across the two columns of text above it.