

AVV. DANIELA C. NOTARO
PIAZZETTA GUASTALLA, 5 - 20122 MILANO
3403930950
E - MAIL: NOTARO.DANIELA@GMAIL.COM
PEC: DANIELA.NOTARO@MILANO.PECAVOCATI.IT

Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 451/2016, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in 20122 Milano, Piazzetta Guastalla, 5.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(ex D.L. 83/2015, convertito con modificazione in L. 132/2015)

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- vista la vendita senza incanto del 15 novembre 2019, andata deserta
- visto il provvedimento del GE del 28 agosto 2019;
- vista la vendita senza incanto del 6 novembre 2018, andata deserta
- vista la vendita senza incanto del 8 giugno 2018, andata deserta
- vista la vendita senza incanto del 21 novembre 2017, andata deserta;
- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c. del 28 marzo 2017;
- vista la perizia;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

- che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ex art. 570 c.p.c.;
- che custode dell'immobile pignorato è stato nominato la SIVAG S.p.A.

AVVISA

Che, il giorno **25 marzo 2020, alle ore 13**, dinanzi a sé e presso il suo studio in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, procederà alla vendita senza incanto del bene pignorato, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti **modalità e condizioni**:

1. la vendita avrà luogo in un unico lotto;
2. il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
 - **prezzo base asta euro 36.000,00 (trentaseimila/00);**
 - **offerta minima euro 27.000,00 (ventisetteimila/00).**
3. Le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere depositate in busta

chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, **entro le 13 del giorno 24 marzo 2020** (giorno precedente la data di apertura delle buste); qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le 13,00 del giorno immediatamente precedente;

4. Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato (20122 Milano Piazzetta Guastalla, 5), una busta chiusa contenente:
- l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata;
 - un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. Esecutiva n. 451/2016 R.G.E.", in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
 - ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:
 - nome e cognome di chi presenta la busta;
 - nome e cognome del Professionista Delegato;
 - data della vendita.
 - l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;
 - l'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente;
 - per **le persone fisiche**, la dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita.
 - nell'ipotesi di persona coniugata, andrà indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita iva ed all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
 - per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale in corso di validità o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
 - per **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto;
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
5. In data **25 marzo 2020, dalle ore 13**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ed in caso di più offerte valide, anche ove non siano di pari importo, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

In data **25 marzo 2020**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame e saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide, le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

In caso di **unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'assegnazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base

stabilito per l'esperimento di vendita, a norma dell'art. 588 c.p.c.

In caso di **pluralità di offerte valide**:

- si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;
- se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a 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;
- se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo a base d'asta, il delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dal Giudice dell'esecuzione;
 - in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa.
6. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese.

L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione **“Proc. Esec. RGE N. 451/2016 TRIBUNALE DI MILANO”**.

Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario è invitato a depositare, qualora non abbia già provveduto, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota dettagliata di precisazione del proprio del credito, indicante, in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità di versamento da parte dell'aggiudicatario.

In difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

In ogni caso il delegato consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte del saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c., qualora il creditore procedente sia diverso dal fondiario, tenendo comunque conto della cauzione ricevuta.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario, sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del 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

7. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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).
8. Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi*

subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

9. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. 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.
10. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa e cura della procedura).
11. L'immobile sarà venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla norma applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di Limbiate, abitazione di tipo economico [A3], sita in Via Eugenio Curiel n. 21, posta al piano quinto di fabbricato condominiale, di circa 71,00 mq e composta da un piccolo disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno, una piccola cucina, un bagno finestrato con antibagno ad uso lavanderia, una camera, un ripostiglio soppalcato nella zona notte, un piccolo soppalco in quota sopra al disimpegno d'ingresso.

Riferimenti catastali: l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Limbiate al foglio 39, particella 312, sub. 21, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 336,99, piano 5;

Coerenza unità immobiliare: vano scala e pianerottolo comune, cortile comune, altra proprietà, altra unità immobiliare.

Regolarità edilizia – catastale- urbanistica del bene: si rimanda alla perizia al punto 1 e 7.1 pagina 5 e seguenti della stessa, precisando che, l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29 luglio 1996 in quanto il corridoio è stato modificato con l'introduzione di un muretto curvilineo a mezza

altezza in prossimità del vano angolo cottura, il ripostiglio è stato soppalcato con accesso dal corridoio. Come da perizia, il complesso immobiliare è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 ed il fabbricato, di cui è parte il bene, è azzonato secondo il PGT di Limbiate in zona” edilizia residenziale di espansione”. Art. 16 NTA.

Stato occupativo: l’immobile, al momento della perizia, risulta “*libero*” alla procedura ed abitato dall’esecutato e della di lui famiglia e l’indagine svolta presso gli uffici competenti dell’Agenzia delle Entrate, non ha segnalato contratti aventi come dante causa l’esecutato.

Il tutto come meglio descritto e specificato nella relazione di stima, agli atti della procedura, cui si rimanda.

Attestazione prestazione energetica: come da perizia, l’immobile, con impianto di riscaldamento autonomo, a seguito di consultazione al Ceer, è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Pubblicità: si informano gli interessati all’acquisto che copia dell’ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all’indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul quotidiano La Repubblica, edizione Lombardia e su Leggo Milano (senza fotografie contenente le informazioni essenziali, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.it;

Informazioni e visite: gli interessati all’acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario, SIVAG S.p.A. – Istituto Vendite Giudiziarie Milano. Il suddetto appuntamento può essere prenotato al seguente link http://www.sivag.com/prenotazione_visita_immobili/index.htm. Per informazioni aggiornate sullo stato occupativo del bene nonché sulla procedura di liberazione, telefonare allo 02.58011847 oppure scrivere email a tribunale@sivag.com.

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all’ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicata sul sito internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it che rappresentano, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso di vendita ed ai quali interamente si rimanda.

Milano, 20 gennaio 2020

Avv. Daniela C. Notaro