

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 1700/2018
G.E. la dott.ssa Simona Caterbi

Promossa da

Azzurro Holdings S.r.l. (C.F. 04682860269) e, per essa, nella sua qualità di mandataria, CAF S.p.a. (C.F. 08010981002), con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1, rappresentata e difesa dall'avv. Pier Luigi Boscia (C.F. BSCPLG68T17L117C), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via Barberini n. 47

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Simona Caterbi, del giorno 15 ottobre 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **12 novembre 2020, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Garbagnate Milanese (MI), via Valera n. 115, appartamento, posto al piano terzo, composto da disimpegno di ingresso, cucina, camera da letto e bagno

finestrato, oltre cantina al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese al foglio **28**, particella **87**, subalterno **509**, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40 mq. (totale, escluse aree scoperte, 40 mq.), rendita catastale euro 216,91, via Valera n. 115, piano: 3-S1.

Coerenze dell'appartamento (come da atto di provenienza): appartamento al subalterno 508, cortile al mappale 88, scala comune, corridoio comune di accesso ed appartamento al subalterno 508.

Coerenze della cantina (come da atto di provenienza): altra unità, corridoio comune, altra cantina, proprietà di terzi, altra cantina.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato di possesso: l'appartamento è libero da persone e le chiavi di accesso al bene sono nella disponibilità del custode giudiziario.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) II prezzo base è di Euro 42.000,00 (quarantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..
- 3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 11 novembre 2020.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 1700/2018*", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di

cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, **sottoscritta dall'offerente,** dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 31.500,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 12 novembre 2020, alle ore 15.00,** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹ e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti persone fisiche dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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 precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

7) 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 alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, 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 all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.**

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Barbara Marchesi, si riferisce, tra l'altro, che:

"Informazioni in merito alla conformità catastale:

o Alla data del sopralluogo (13.09.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 06-05-1991 ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta"

"7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli

uffici del Comune di Garbagnate Milanese a seguito di istanza accesso atti edilizi.

o Nulla Osta per esecuzione di Lavori edili N. 202/62 del 19.09.1962 rilasciata a omissis per la costruzione dei due fabbricati (fronte strada e corpo interno)

o Permesso di Abitabilità n. 161 del 30.12.1964 rilasciato a Immobiliare omissis (nel corpo interno del fabbricato i piani 3° e 4° erano stati legittimati a locanda)

o Concessione Edilizia n. 217/88 prot. 2554 rilasciata il 15.04.1991 a Immobiliare omissis per ristrutturazione piani 3° e 4° del fabbricato corpo interno con cambio d'uso da locanda a residenziale

o Licenza di Abitabilità del 01.06.1994 relativa alla Concessione Edilizia n. 217/88"

"7.1 Conformità edilizia - urbanistica - catastale

o Alla data del sopralluogo (13.09.2019) l'immobile in oggetto, è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 06-105-1991 ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Barbara Marchesi pubblicata, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Ugo Catiello, in data 27.06.2006, rep. n. 10305/6481, trascritto in

data 14.07.2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 112711/59216.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Simona Caterbi, sempre con ordinanza in data 15 ottobre 2019, ha confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che sul portale "portalevenditepubbliche.giustizia.it" è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Il professionista delegato avvisa, infine, che, stante l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti (senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza

disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19 (comprensivi, a mero titolo esemplificativo, del gel igienizzante per le mani e della mascherina), previa misurazione della temperatura corporea e rilascio di dichiarazione scritta attestante il buono stato di salute.

avv. Alberto Comaschi, con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n. 24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:

a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 3 settembre 2020

(Avv. Alberto Comaschi)