

Avv. MARIANO STRANO
Via Santa Croce 2 – 20122 MILANO
Tel. 02/89422092 – Fax 02/89405877
avv.marianostrano@tin.it
mariano.strano@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

3^ sezione civile – esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare RGE 3058/2010

G.E. dr.ssa Maria Gabriella Mennuni

promossa da

Banco di Desio e della Brianza S.p.A. – Gruppo Banco Desio, P.I.

00705680965, in persona del suo legale rappresentante pro tempore

contro

Debitore esecutato (Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno

2003, n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON

MODIFICAZIONI IN L. 132/2015 COME DA PROVVEDIMENTO

DEL G.E. DEL 20.11.2019

Il sottoscritto avv. Mariano Strano, C.F. STRMRN57S15E017L, con studio in Milano, Via Santa Croce 2, tel. 02.89422092, fax 02.89405877, e-mail: mariano.strano@milano.pecavvocati.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dalla dr.ssa Maria Gabriella Mennuni nella procedura in oggetto con ordinanza del 7.10.2014 e del 18.5.2017, in carta libera, ai sensi degli articoli 1 e 2 della legge 7 febbraio 1979, n. 59 e successive modifiche;

Premesso che

- la vendita senza incanto del 12.10.2017 al prezzo di € 99.000,00 è andata

deserta;

- in data 10.11.2017 il G.E. ha disposto la fissazione di due tentativi di vendita con prezzo ribassato del 10%;

- la vendita senza incanto del 7.2.2018 al prezzo ribassato del 10% pari a € 89.100,00 è andata deserta;

- la vendita senza incanto del 22.05.2018 al prezzo ulteriormente ribassato del 10% pari a € 80.190,00 è andata deserta;

- che in data 4.6.2018 il G.E. ha disposto la fissazione di due tentativi di vendita con prezzo ribassato del 10%;

- la vendita senza incanto del 25.9.2018 al prezzo ribassato del 10% pari a € 72.171,00, è andata deserta;

- la vendita senza incanto del 12.12.2018 al prezzo ulteriormente ribassato del 10% pari a € 64.953,90, è andata deserta;

- con provvedimento del 20.11.2019 il G.E. disponeva la fissazione di un ulteriore tentativo di vendita, allo stesso prezzo dell'ultima asta, pari a € 64.953,90

- con istanza del 15.02.2020 il delegato alla vendita, a seguito dell'emergenza sanitaria, chiedeva al G.E. l'autorizzazione per rinviare l'asta fissata per il 5.3.2020;

- con provvedimento del 26.02.2020 il G.E. autorizzava il rinvio;

- con provvedimento dell'11.05.2020 i Giudici della III sezione del Tribunale di Milano, disponevano ex art. 54 ter d.l. n. 18/2020, convertito con modifiche nella legge n. 2/2020, la sospensione fino al 31/10/2020 di ogni attività qualora l'immobile fosse destinato a prima casa del debitore esecutato;

- che il G.E. con provvedimento dell'1/9/2020, su istanza del creditore intervenuto Maior SPV s.r.l., ha disposto la prosecuzione delle attività di vendita

AVVISA CHE

Ai sensi dell'art. 591 bis cpc

1) la vendita senza incanto avrà luogo il **25 NOVEMBRE 2020 ORE 10,00**, con le modalità di cui agli art. 570 – 575 cpc, **presso lo studio del professionista delegato avv. Mariano Strano, Via Santa Croce 2, Milano**, con le modalità di seguito descritte (ovvero in altro luogo che sarà previamente comunicato ove l'asta in studio non dovesse consentire il rispetto delle distanze fra gli offerenti) previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti a cui farà seguito, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 cpc, che si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 cpc;

2) la vendita avrà luogo in unico lotto;

- il prezzo base è di **€ 64.953,90**;

- nel caso in cui siano presentate più offerte valide, il sottoscritto avvocato delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di **€ 1.300,00**;

- le offerte di acquisto, in carta da bollo, con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 64.953,90 (**offerta minima € 48.715,42**) dovranno essere presentate in busta chiusa, **previo appuntamento telefonico**, e con le modalità di seguito descritte, presso lo Studio del professionista delegato avv. Mariano Strano, in Milano, Via Santa Croce 2 (nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì

dalle 9 alle 13) ove verranno svolte tutte le attività richiamata dall'art. 591 bis, 2 c. cpc e comunque entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

A seguito della grave emergenza sanitaria (COVID) si invita gli eventuali offerenti a presentare le offerte d'acquisto (previo appuntamento nei giorni e orari suindicati) preferibilmente entro sette giorni prima dell'asta, per consentire al delegato, in caso di numerose offerte, di reperire un luogo diverso dallo studio, per garantire il distanziamento fra i partecipanti, che si dovranno attenere alle disposizioni indicate di seguito.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il numero di ruolo dell'esecuzione; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato ed il numero della procedura.

Si precisa che

- 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 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, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

La dichiarazione di offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- l'indicazione della procedura in oggetto (R.G.E. 3058/2010)
- i dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare all'incanto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 64.953,90 (offerta minima € 48.715,42) pena l'inefficacia dell'offerta medesima;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;
- l'indicazione del numero di matricola dell'assegno, di seguito specificato, e dei rispettivi importi versati a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la sottoscrizione degli offerenti.

L'offerta è irrevocabile.

INDICAZIONI PER DEPOSITO OFFERTA E PARTECIPAZIONE

ASTA

A) il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato;

B) la partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente (eventuali familiari e accompagnatori a qualsiasi titolo non potranno, quindi, partecipare all'asta né stazionare nello studio del professionista delegato;

C) coloro i quali si recheranno presso lo studio del professionista delegato sia per il deposito della busta, che per l'asta dovranno indossare mascherina protettiva a copertura di naso e bocca, tipo FFP2, portare gel igienizzante per le mani e calzari monouso. Questi ultimi mai prima utilizzati altrove;

D) non potranno fare accesso nello studio del professionista delegato sia per il deposito dell'offerta che per la partecipazione all'asta coloro i quali dovessero risultare con una temperatura corporea superiore a 37,5°, che verrà misurata ai partecipanti prima dell'ingresso nello studio del professionista.

Le dichiarazioni di offerta dovranno contenere:

a) **se l'istanza è presentata da persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale del partecipante, copia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita; l'eventuale intenzione dell'offerente di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della

prima casa;

- se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (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 c.c.);

- se l'offerente è minorenne l'istanza dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendono 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;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c., si avvisa che la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione; si rammenta in tal caso che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro 3 giorni dall'aggiudicazione, depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;

b) **se l'istanza è presentata da persona giuridica**: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita iva, generalità del legale

rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, copia di un documento d'identità del legale rappresentante in corso di validità, visura camerale da cui risultano i poteri;

c) alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

d) i dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare all'incanto;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 64.953,90 (offerta minima € 48.715,42) pena l'inefficacia dell'offerta medesima;

f) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;

g) l'indicazione del numero di matricola dell'assegno, di seguito specificato, e dei rispettivi importi versati a titolo di cauzione;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

i) la sottoscrizione degli offerenti.

6) gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad **un decimo del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 3058/2010 TRIBUNALE MILANO**; l'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

7) l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dai debitori con l'istituto fondiario, assumendo, gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 T.U.B.);

8) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

a) direttamente a Banca Popolare Commercio e Industria S.p.A., ora Maior SPV S.r.l., con sede in Milano, Via Valtellina 15/17, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto capitale, accessori e spese, detratta la cauzione versata. Si invita pertanto la MAIOR SPV S.r.l. a far pervenire entro e non oltre il 24.11.2020 a mezzo fax al n. 02/89405877 o a mezzo posta elettronica, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, avvertendo che in difetto di indicazione in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario,

b) il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto versato al creditore fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.) dovrà essere versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione direttamente sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice;

c) la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà come previsto dall'art. 2, co. 7, D.M. 15.10.2015, n. 227, ammontante a € 697,84 (per aggiudicazione fino ad € 100.000,00) ad € 1.046,76 (per aggiudicazione fino a € 500.000,00) e ad € 1.395,68 (per aggiudicazione oltre € 500.000,00), da intendersi comprensivo degli accessori di legge, da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice;

d) le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla

tipologia di acquisto.

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, 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.

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;

9) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura);

10) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, con ogni accessorio, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art.63 4 co. disp. att. cod. civ.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40 6 co della legge 28 febbraio 1985 n. 47

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Magnago (MI) Via Francesco Baracca n. 4: appartamento piano terreno, mq. 163,50, composto da soggiorno, cucina, dispensa, vano scala interno a collegamento con la cantina sottostante, disimpegno notte, antibagno, due camere, bagno, cabina armadio.

Dati catastali attuali e coerenze.

Dati catastali:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite, censite al N.C.E.U. del Comune di Magnago, i dati relativi all'unità immobiliare pignorata risultano i seguenti:

Appartamento: foglio 14, part. 22, sub 5, part. 258. Sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, Rendita Catastale € 198,84 piano T-S1.

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano aggiornati.

Coerenze in corpo dell'appartamento a nord proprietà di terzi (mappali 305 e 358), ad Est proprietà di terzi (mappali 22 e 23), a Sud proprietà di terzi (mappale 258), enti comuni (cortile, mappale 21) e proprietà di terzi (mappale 308), ad Ovest proprietà di terzi (mappale 308).

Quasi tutta l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa nel mappale 22, mentre una delle camere e la cabina armadio sono site nel mappale 258. Si precisa che la camera 2 sita nel mappale 258 non possiede i requisiti per la permanenza continuativa di persone e che l'attuale uso che ne viene fatto (quello, appunto, di camera da letto) è del tutto irregolare. La Concessione Edilizia in Sanatoria del 11.06.1991 (vedere punto 7 della relazione peritale) ne prevede la destinazione a deposito / ripostiglio.

Vani accessori: all'appartamento è legato un vano accessorio pertinenziale, ovvero una cantina ad uso esclusivo, ubicata al piano interrato sottostante la cucina (mappale 22, sub. 5), che non consente la permanenza continuativa di persone e che può essere solamente adibito al deposito di cose.

Altre pertinenze: all'immobile è legata un'area cortilizia esclusiva posta sul lato settentrionale della proprietà (mappale 22, sub. 5).

Esposizione della porzione principale di cui al mappale 22 su due lati; nord e sud. Esposizione dell'appendice di cui al mappale 258 su un unico lato: ovest.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita e rogito Notaio dr. Adriana Scognamiglio di Milano in data 22.04.2003 nn. 64468/7759 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 in data 24.04.2003 ai numeri 65890/41438.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare pignorata risale a prima dell'1 settembre 1967. Non è stato possibile trovare i relativi atti di fabbrica, però, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Magnago è stata reperita la

seguinte e più recente documentazione:

Concessione Edilizia in sanatoria n. 10687/86, rilasciata in data 11.06.1991 al sig. Barlocco Pierino e relativa all'intero complesso edilizio nel quale è inserito l'immobile pignorato.

Non è stato trovato alcun documento relativo all'Agibilità degli edifici interessati dalla sanatoria.

Il sopralluogo effettuato dal perito in data 25.06.2017 ha rilevato alcune differenze dello stato di fatto rispetto a quanto licenziato dal Comune con la sopracitata sanatoria ed alla scheda catastale di riferimento (allegato "D.3"), nella fattispecie:

- spostamento del bagno, che nei documenti di sanatoria era sito laddove ora c'è il locale cabina armadio;
- trasformazione della originaria finestra sul lato nord della cucina in portafinestra, al fine di consentire un comodo accesso alla striscia di cortile pertinenziale presente sul retro dell'edificio.

E' parere del perito che solamente la seconda modifica possa ritenersi irregolare, perché, pur riguardando un'opera in facciata (quindi esterna) non risulta asservita da alcuna pratica edilizia/amministrativa.

Lo spostamento del bagno, infatti, è assimilabile ad una ordinaria manutenzione su impianti e finiture, in quanto non ha comportato modifiche alle pareti interne preesistenti.

Il perito ha avuto conferma anche dall'Ufficio Tecnico Comunale che si dovrà certamente prevedere la regolarizzazione della situazione in essere mediante la predisposizione di una Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria da parte di un tecnico abilitato, ed essere pagata una sanzione

pecuniaria.

Il costo professionale netto della pratica edilizia è preventivabile in € 2.500,00.

La sanzione pecuniaria, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, prevede un ammontare minimo di € 516,00 da versare alla Tesoreria Comunale, ma, trattandosi di opere abusive esterne (seppur non comportanti aumento di superficie e/o volume), potrà essere definito compiutamente solo in fase di presentazione della pratica.

Infine, sempre da professionista abilitato, dovranno essere aggiornati i dati catastali indicati come inesatti nelle Osservazioni a pag. 10 e 11 della relazione peritale, oltre alla planimetria catastale dell'immobile (posizione del bagno), con un onorario netto valutabile in € 750,00.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'appartamento è stato classificato in categoria E, come da certificazione energetica, registrata il 12.08.2014 e valida fino al 12.08.2024, che verrà consegnata all'aggiudicatario, redatta dall'arch. Jurica Loncaric, professionista certificatrice accreditata presso la Regione Lombardia al n. 18602.

La certificazione comprova i seguenti valori:

- Classe Energetica – EP_H (climatizzazione invernale) 118,86 kWh/m²a = Zona climatica E.
- Classe Energetica ET_c (climatizzazione estiva) 16,98 kWh/m²a = Zona climatica B.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'appartamento è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PUBBLICITA'

Oltre le forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso verrà pubblicato, in estratto, per una sola volta, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net, almeno 45 giorni prima dell'incanto.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanze del Giudice dell'Esecuzione perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici e videografici (questi ultimi, ove disposti dal Giudice) – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione nel termine e secondo le modalità disposte dal G.E., si intenderanno integralmente conosciuti.

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode giudiziario la Sivag sede Redecesio di Segrate, Via Milano 10 – tel 02/58011847 – 02/26952007 fax 02/58014348 – mail: f.bertolotti@sivag.com.

Il professionista delegato avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso il proprio studio in Milano, Via Santa Croce 2, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

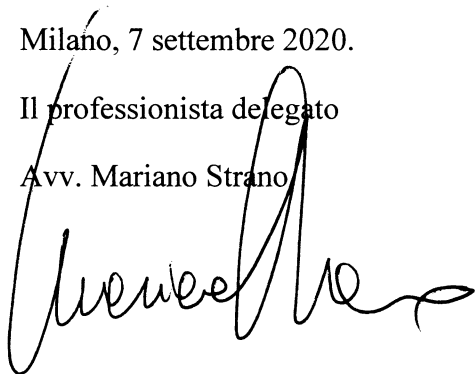
Professionista delegato Avv. Mariano Strano con studio in Milano, Via Santa Croce 2.

Per informazioni telefoniche tutti i giorni, escluso il sabato ed i festivi, dalle
ore 9,30 alle 12,30 e dalle 16,00 alle 18,30 - tel: 02.89422092 - fax
02.89405877 - e-mail avv.marianostrano@tin.it

Milano, 7 settembre 2020.

Il professionista delegato

Avv. Mariano Strano

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mariano Strano', written over the typed name.