

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2601/2013

promossa da
BANCA SELLA S.P.A.,

con l'Avv. Monica Villa e l'Avv. Lucia Magni

contro

- debitore esecutato -

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs. n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

30 SETTEMBRE 2021 ore 10,00

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Giacomo Puricelli in data 19 giugno 2018, comunicato alle parti in data 20 giugno 2018;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima dell'Arch. Giuseppe Catalano del 10 maggio 2018;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili siti in:

- **LEGNANO (MI), VIA CESARE BECCARIA N. 33;**
- **PARABIAGO (MI), VIA BUCCARI N. 48;**
- **PARABIAGO (MI), VIA BUCCARI N. 48.**

LOTTO N. 1

- Legnano (MI), via Cesare Beccaria n. 33 -

Piena proprietà di **appartamento** posto a piano terra di edificio condominiale in modesto stato di mantenimento di complessivi 3 piani fuori terra, con accesso da cortile comune e composto da n. 5 locali oltre servizi per un numero complessivo di n. 7 locali, oltre disimpegno al quale si ha accesso da cortile comune, utilizzato come locale caldaia, e n.2 posti auto trasformati e trasferiti come **box**, per una superficie commerciale complessiva di **132,00 mq.** circa.

L'unità risulta così individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune: **foglio 33, particella 110, sub. 101**, via Cesare Beccaria n. 33, piano T, categoria A/4, classe 5, vani 7, r.c. Euro 542,28.

Confini: a nord cortile comune, ad est via Berchet, a sud quota del mappale 110, ad ovest cortile comune.

Provenienza: In forza di atto di vendita a rogito del notaio Laurini Filippo in data 14.12.2007 repertorio 33066/6534, trascritto a Milano il 21.12.2007 - Registro Particolare 101824 Registro Generale 192724.

Stato di occupazione: L'immobile risulta **OCCUPATO** dall'esecutato e dalla sua famiglia composta dalla moglie, due figli minori ed una cane di piccola taglia. La liberazione dell'immobile avverrà a cura del sottoscritto Custode Giudiziario

Conformità edilizia: l'attuale distribuzione interna dell'immobile non rispecchia quanto dichiarato in scheda catastale.

Tali irregolarità sono sanabili con presentazione di pratica edilizia a sanatoria, con costi preventivabili in euro 3.500,00 comprensivi di presentazione di pratica edilizia a firma di tecnico abilitato e sanzione amministrativa.

Pratiche edilizie: Il complesso nel quale insiste l'immobile oggetto della procedura è stato edificato ante 1967.

Sanatoria: Rilasciate in data 22/11/1988 pratiche n. 271/86, 272/86, 273/86, 274/86, 275/86, 276/86, 277/86, 278/86, 449/86.

Pratica edilizia per costruzione corpo di fabbrica destinato ad autorimessa rilasciato in data 20/12/1988 n. pratica 450/86.

Sanatoria: per quanto riguarda la fusione dei due originari subalterni 39 e 40 con relative opere edilizie si segnala che le stesse furono eseguite **in assenza di titolo edilizio** e che in data 26/03/1989 è stata presentata domanda in sanatoria. La stessa risulta rilasciata in data 07/08/1989 n. 504 prot.8359/1363.

Il Comune di Legnano comunica che dalle ricerche effettuate nei registri del settore 3, che nell'archivio non è stata trovata copia delle documentazione inerente la richiesta di Dia 36/2008, ma che la stessa risultava sospesa per mancata integrazione, prot. 6118.

LOTTO N. 3

- Parabiago (MI), via Buccari n. 48 -

Piena proprietà di **autorimessa** con accesso da cortile comune, per una superficie commerciale complessiva **mq. 47** circa.

L'unità risulta così individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune: **foglio 7, particella 432, subalterno 705**, via Buccari, 48, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 47 circa, Sup. cat. 47 mq, rendita euro 92,24.

Confini: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi.

Provenienza: Atto di vendita a rogito del notaio Oreste Cirillo in data 16.11.2009 repertorio 23504/16548, trascritto a Milano 2 il 25.11.2009 - Registro Particolare 98833 Registro Generale 157568.

Stato di occupazione: L'immobile risulta **OCCUPATO** da materiale di varia natura. La liberazione dell'immobile avverrà a cura del sottoscritto Custode Giudiziario.

Pratiche edilizie: Il bene in esame è stato edificato in data antecedente al 1967. Vi è nota presso gli Uffici comunali di documenti inerenti l'edificio ed il corpo di fabbrica che comunque non rispecchiano l'attuale stato dei luoghi, o solo in parte.

LOTTO N. 4

- Parabiago (MI), via Buccari n. 48 -

Piena proprietà di **magazzino** con accesso da cortile comune, posto a piano terra con bagno areato, per una superficie commerciale complessiva **mq. 24** circa.

L'unità risulta così individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune: **foglio 7, particella 433, sub. 1**, via Buccari n. 48, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq 20. Sup. cat. mq. 24, r.c. Euro 43,38.

Confini: vano scala comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi.

Provenienza: Atto di vendita a rogito del notaio Oreste Cirillo in data 12.5.2005 repertorio 15219/9908, trascritto a Milano 2 il 18.5.2005 - Registro Particolare 37298 Registro Generale 72069.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

Conformità edilizia: Si segnalano alcune modifiche interne riguardanti lo spostamento dell'accesso al bagno e la demolizione di tavolato divisorio tra lo stesso e il precedente disimpegno al fine di creare unico locale, regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria. Per tali motivi **non se ne dichiara la conformità edilizia**.

I costi di regolarizzazione sono preventivabili in **euro 3.500,00** comprensivi di presentazione di pratica edilizia a firma di tecnico abilitato e sanzione amministrativa.

Pratiche edilizie: L'immobile in esame è stato edificato in data antecedente al 1967. Vi è nota presso gli Uffici comunali di concessione originale del 1961 di tutto il complesso. Nello specifico è stata rinvenuta comunicazione di Dia del 1986 con demolizioni di tramezzi interni il locale.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto** avrà luogo il giorno **30 SETTEMBRE 2021 ore 10,00** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c.;

2. gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo di:**

LOTTO N. 1 (foglio 33, particella 110, sub. 101– Appartamento e n.2 box):

prezzo base euro 100.000,00 (centomila/00);

offerta minima euro 75.000,00 (settantacinquemila/00).

Rilancio minimo come indicato al punto H)

LOTTO N. 3 (foglio 7, particella 432, subalterno 705– Autorimessa):

prezzo base euro 22.000,00 (ventiduemila/00);

offerta minima euro 16.500,00 (sedecimilacinquecento /00).

Rilancio minimo come indicato al punto H)

LOTTO N. 4 (foglio 7, particella 433, sub. 1 – Magazzino):

prezzo base euro 7.500,00 (settemilacinquecento/00);

offerta minima euro 5.625,00 (cinquemilaseicentoventicinque/00).

Rilancio minimo come indicato al punto H)

Si precisa che **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima come sopra per ciascun lotto indicato, come pure i relativi rilanci.

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, **fino alle ore 13 del giorno precedente** a quello fissato per la vendita; Le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.

4. **L'udienza per l'apertura delle buste**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **30 SETTEMBRE 2021 ore 10,00** innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore **Arch. Giuseppe Catalano da intendersi integralmente richiamata e trascritta**; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano 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 agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985

e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 potranno dar 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 - 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.

B) Per i lotti oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato precisandosi che **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base** come sopra determinato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

D) Gli immobili vengono venduti liberi 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 secondo quanto previsto dal D.M. 227/2015.

E) Entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una **busta chiusa (bianca e anonima) contenente:**

- **l'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);

- **un assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 2601/2013 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 da parte dell'offerente;

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 della famiglia (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 presentata per conto e nome di una società**, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata del **30 SETTEMBRE 2021 ore 10,00** saranno aperte le buste

alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. 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 sono determinate come segue: € 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.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, **fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario.**, 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è 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 alle altre voci di spesa sopra indicate 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 con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

L) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

M) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode Giudiziario, nonché Professionista delegato **Avv. Giulia Orsola Minini**. Sarà possibile visionare l'immobile **previa prenotazione**, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria** previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus **COVID 19**, i soggetti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all'udienza di vendita muniti di **guanti e mascherina**;
- rispettare il **distanziamento personale**;

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta** contenente l'offerta, oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità** degli offerenti.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al **Portale delle vendite pubbliche** con espressa indicazione dell'indirizzo: portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- affissione di un **cartello VENDESI** con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio ecc.) e i recapiti del custode.

Milano, 1 luglio 2021.

Il professionista delegato

avv. Giulia Minini