

VV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N. 1
20121 MILANO
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797
EMAIL: AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 476/2019
promossa da
PENELOPE SPV S.R.L. con l'Avv. Stefano Parlatore
contro
- **debitore esecutato** -
(Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
25 NOVEMBRE 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 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,
- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simonetta Scirpo, in data 5 febbraio 2020;
- 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 perizia dall'Arch. Barbara Marchesi del 27 gennaio 2020;

AVVISA

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

COMUNE DI CORBETTA (MI)
VIA TORQUATO TASSO SNC

Piena proprietà di **unità abitativa** posta al piano primo e secondo/sottotetto, composta al piano primo da ingresso, soggiorno, scala di collegamento al piano superiore, ampia cucina, una camera, un bagno ed ampio locale lavanderia con annessa **cantina** al piano interrato e ampio **box** posto al piano seminterrato.

L'unità abitativa risulta identificata al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Appartamento: Fg. 8, Mapp. 490, Sub. 704**, piano: S1-1-2, Cat A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani sup. cat. Tot. 197 mq, escluse aree scoperte 189 mq, rendita € 1.031,62;

- **Box: Fg. 8 Mapp. 490, Sub. 16**, piano: S1, Cat C /6, classe 4, consistenza 27 mq sup. catastale totale 30 mq rendita € 76,69;

Coerenze dell'appartamento posto sui piani primo e secondo (come da rogito): cortile comune, scala comune, mappale 587, scala comune, cortile comune;

Coerenze delle 2 cantine in corpo: corridoio comune al mappale 490 sub. 1 per i due lati, box autorimessa al mappale 490 sub.14, box autorimessa al mappale 490 sub.1 5 cantina al mappale 490 sub.705;

Stato occupativo: il bene immobile oggetto di procedura risulta **LIBERO** da stati occupativi opponibili alla presente procedura, sebbene attualmente, di fatto, occupato dal soggetto esecutato e dalla propria famiglia. L'immobile verrà liberato da persone e beni eventualmente ivi giacenti, direttamente dal Custode Giudiziario e con costi a carico della procedura esecutiva;

Conformità edilizia urbanistica catastale: alla data del sopralluogo (03.12.2019) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre

possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno di quanto segue, per quanto riguarda l'unità sub. 704 abitazione: al piano primo nella zona soggiorno è stato edificato un tavolato in cartongesso, con porta, per la creazione di un locale separato, utilizzato come camera da letto; il locale studio è risultato utilizzato a lavanderia con attacchi per lavatrice. Il locale bagno presenta la porta di accesso verso lo spazio ingresso anziché direttamente nel locale studio. Si riporta inoltre che al piano secondo i locali legittimati a dispensa e cabina armadio sono risultati impropriamente allestiti ed utilizzati a camera da letto.

Pertanto l'aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà **provvedere, per regolarizzare le difformità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa**, e per quanto riguarda il locale realizzato al piano primo previa verifica del rispetto delle dimensioni e dei rapporti aero illuminanti e nel caso non risultassero soddisfatti, provvedere a ripristinare lo stato legittimato o a realizzare altra soluzione planimetrica e successivo aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo da € **3.000,00** ad € **5.000,00** circa. Il CTU ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di € **4.000,00**, escluse eventuali opere murarie.

Conformità catastale: alla data del sopralluogo (03.12.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 14.12.2005, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, a meno della seguente difformità: al piano primo nella zona soggiorno è stato edificato un tavolato in cartongesso, con porta, per la creazione di un locale separato; il locale studio è risultato utilizzato a lavanderia con attacchi per lavatrice. Il locale bagno presenta la porta di accesso verso lo spazio ingresso anziché direttamente nel locale studio.

Provenienza: atto di Compravendita Dott. Franco Gavosto Notaio in Magenta del 22.12.2005 rep. 60027/14600, trascritto Pavia il 05.01.2006 ai nn. 395/265;

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura, redatta dall'Arch. Barbara Marchesi del 27 gennaio 2020, da intendersi integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita senza incanto avrà luogo il giorno **25 NOVEMBRE 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 base di euro 292.000,00** (duecentonovantaduemila/00); saranno considerate valide anche le offerte inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 219.000,00** (duecentodiciannovemila/00) con rilancio minimo di euro 5.000,00 (cinquemila/00).
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 **25 NOVEMBRE 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 (che deve intendersi qui per intero 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 beni oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di **euro 292.000,00** (duecentonovantaduemila/00); saranno considerate valide anche le offerte inferiori di 1/4 rispetto al prezzo sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 219.000,00 (duecentodiciannovemila/00) con rilancio minimo di euro 5.000,00 (cinquemila/00).

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) L'immobile viene venduto libero 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.

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 "**Procedura Esecutiva n. RGE 476/2019**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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** 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 del Giudice dell'Esecuzione.

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 indicata.

H) All'udienza sopra fissata del **25 NOVEMBRE 2021 ore 10,00**, 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 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 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. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, 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 DM 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, **fatti salvi i diritti del creditore fondiario Penelope SPV S.r.l. ai sensi dell'art. 41 TUB**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) 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.

M) 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.

N) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

O) 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 un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.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;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy.

Milano, li 15 settembre 2021.

Il Professionista Delegato
Avv. Giulia Minini

