

dott.ssa Marta Marella
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail: marta.marella@studiodegrassi.net

Repubblica Italiana
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 521/2017
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa BOTTIGLIERI RITA

promossa da

ELROND NPL 2017 S.R.L., quale cessionario del CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

contro

indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
NUOVA PUBBLICITA'

La sottoscritta dott.ssa Marta Marella, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail marta.marella@studiodegrassi.net, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 14 luglio 2021;
- visti gli artt. 569 e 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.
- 2) **Il prezzo base per le offerte è di euro 61.600,00** (sessantunmilaseicento/00); **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 46.200,00** (quarantaseimiladuecento/00);
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **l'offerta di acquisto**, in busta chiusa ed anonima, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) e comunque **non oltre le ore 13,00 del giorno 8 MARZO 2022**.

4) L'offerta di acquisto, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere tra l'altro:

- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata;
- le complete generalità dell'offerente: se persona fisica cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile; 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 denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto 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 in copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del rappresentante legale della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

5) L'offerente dovrà contestualmente prestare **cauzione** inserendo nella busta un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n. 521/2017 R.G.E.", il cui importo non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso lo stesso non diventi aggiudicatario.

6) **Le offerte di acquisto sono irrevocabili** sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.

7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

8) In data **9 MARZO 2022 alle ore 17.00**, innanzi al professionista delegato dott.ssa Marta Marella presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 5, 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 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.300,00=. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

9) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo per cauzione già versato), le imposte e le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate allo stesso in base alla tipologia di acquisto, ed oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 7 D.L. 227 del 15.10.2015). Si precisa che 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.

Si precisa quanto segue:

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 della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/185 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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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*".

b) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; 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) 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. 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..
- e) 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1:

CESATE (MI) – VIA DEI MILLE N. 23/A – nel complesso immobiliare denominato “Villaggio INA Casa”:

Piena proprietà di **appartamento** al piano primo composto da un disimpegno di ingresso/corridoio, un soggiorno, una cucina, un bagno finestrato, una camera da letto e due balconi, con vano cantina al piano interrato identificato al Catasto Fabbricati al foglio **20**, part. **149**, sub. **6**, cat. A/3, classe 2, piano 1-S1, vani 4, superficie catastale totale 72 mq², escluse aree scoperte 71 mq², rendita euro 299,55.

Coerenze dell'appartamento: via Dei Mille, altra unità, vano scala comune, altra unità, spazio aperto.

Coerenze della cantina: altra cantina, altra cantina, altra cantina, corridoio comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza:

Dichiarazione di Successione per la quota di 1/6 trascritta a Milano2 il 04.03.2003 ai nn. 35553/23484.

Successione trascritta a Milano2 il 03.02.2003 ai nn. 118612/112782; Accettazione tacita di eredità per la quota di 2/6 avvenuta con atto del Tribunale di Busto Arsizio in data 05.10.2018, Rep. 2814, trascritta a Milano2 in data 13.12.2018 ai nn. 158059/103799.

Dichiarazione di Successione per la quota di 1/2 trascritta a Milano2 il 30.05.2016 ai nn. 60825/38660; Accettazione tacita di eredità per la quota di 1/2 avvenuta con atto del Tribunale di Busto Arsizio in data 05.10.2018, Rep. 2814, trascritto a Milano2 in data 13.12.2018 ai nn. 158060/103800.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Barbara Marchesi datata 6 dicembre 2019 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta altresì che:

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 Cesate a seguito di istanza accesso atti edilizi:

- Autorizzazione per esecuzione di Lavori edili del 07.02.1961 rilasciata a Bulgheroni Geom. Edoardo per costruzione di casa ad uso abitazione e negozi;
- Certificato di Abitabilità del 02.03.1962 rilasciato a Bulgheroni Geom. Edoardo.

Successivamente, per il fabbricato, come segue:

- Autorizzazione n. 7478 del 10.11.82 rilasciata all'amministratore di Condominio per manutenzioni varie al fabbricato (rivestimenti facciate, manutenzioni balconi ecc.);

- Autorizzazione N. 94 del 15.09.1998 rilasciata all'amministratore di Condominio per rifacimento gronde, rifacimento rivestimento pareti facciata laterale est con materiale tipo cappotto;
- Dichiarazione prot. 14335 del 18.09.2003 rilasciata all'amministratore di Condominio per sistemazione balconi con scossaline acciaio, lato strada e cortile.

Successivamente, per l'unità immobiliare in oggetto, come segue:

- o Autorizzazione n. 6005 rilasciata in data 18.06.1986 a Nobile Luigi per esecuzione di lavori di cambio sanitari e sostituzione di due finestre;
- o Dichiarazione conformità impianto a regola d'arte prot. 15866 del 15.10.2009, per formazione nuovo impianto gas dal contatore ed allacciamento ad impianto interno esistente.

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (16.10.2019) l'immobile in oggetto, è risultato sostanzialmente corrispondente all' ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29-01-1962 ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

Si rileva che sui tipi grafici relativi al piano tipo della pratica edilizia il tavolato di separazione fra cucina e bagno presenta nella porzione finale una piccola rientranza, mentre nella realtà e sulla scheda catastale il tavolato di separazione è rettilineo.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare la modesta difformità, risalente all'epoca di edificazione, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo da euro 2.000,00 ad euro 4.000,00 circa.

Il C.T.U. ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 3000,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti).

Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica.

Impianto di riscaldamento disattivato. Un tempo condominiale ed ora autonomo per le singole unità, ma nell'unità in oggetto non sono stati eseguiti i lavori relativi alla creazione di impianto di riscaldamento autonomo.

Impianto di produzione ACS autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica anche per esalazione, termosifoni in ghisa.

Impianto gas per alimentazione fuochi cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica. Ascensore non presente.

L'appartamento non è provvisto di Attestazione di Prestazione Energetica.

L'immobile è libero da persone. All'interno dell'immobile sono contenuti alcuni pezzi d'arredo e masserizie varie; le chiavi sono a mani del custode giudiziario Sivag S.p.a..

Si precisa quanto segue:

- 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.
- L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile.
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- 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.

AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'immobile è stata nominata la S.I.V.A.G. – Tel. 0226952007 – mail immobiliare@sivag.com, che provvederà ad accompagnare gli interessati all'acquisto a visitare lo stesso.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita 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. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame la presentazione delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rita Bottiglieri con provvedimento del 14 luglio 2021.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (già www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), www.trovoaste.it e www.legalmente.it, dal professionista delegato dott.ssa Marta Marella (tel. 02 86465051, mail marta.marella@studiodegrassi.net).

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per estratto su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 13 dicembre 2021

Il professionista delegato
dott.ssa Marta Marella

