

AVV. LAURA SCARRONE  
VIA SAN BARNABA 39 - 20122 MILANO  
TEL. 02.5463984 - FAX 02.39443763  
CELL. 351/5613433  
laura\_scarrone@tiscali.it  
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 307/2020  
Giudice dell'Esecuzione Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

Promossa da

**RIVIERA NPL SRL**, con l'avv. Licinio Pennisi

Contro

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

\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. all'udienza del giorno 01.10.2021, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

#### **AVVISA**

che in data **01 Febbraio 2023 alle ore 14:30** nello studio sito in Milano, Via San Barnaba n. 39 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO 1**

In **Comune di Pieve Emanuele (MI) via Via Dei Pini n. 16/A.:** piena proprietà di appartamento posto a piano primo, costituito da ingresso direttamente su soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e un balcone chiuso. Doppio affaccio, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 8, mappale 159, subalterno 14 piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7 superficie catastale 127 mq. Totale escluse aree scoperte 125 mq., rendita € 741,12

##### **Coerenze:**

cortile comune, via dei Pini, altra unità immobiliare, vano scala comune e per chiudere cortile comune.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

##### **LOTTO 2**

In **Comune di Pieve Emanuele (MI) via Via Dei Pini n. 14.:** piena proprietà di posto scoperto sito all'interno di un'area recintata, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- foglio 6 mappale 98 sub 704, piano T, categoria C6, classe 4, consistenza 17 mq., rendita € 34,24

##### **Coerenze:**

area comune a sub 704, posto auto sub 703, area di proprietà di terzi, posto auto al sub 705.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

\*

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU Arch. Mariella Sporzon – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

\*

### **Conformità catastale – urbanistica – edilizia**

Sulla conformità edilizia e catastale del Lotto 1, il Perito dichiara: *“Conformità edilizia appartamento: NON CONFORME per lievi modifiche interne da quanto visionato in sede di sopralluogo e dal confronto con la planimetria allegata alla c.e. n. 54/84, si rilevano modifiche interne date dalla costruzione di parte di tavolato nel soggiorno al fine di creare una nuova camera. - Conformità catastale appartamento: NON CONFORME per lievi modifiche interne da quanto visionato in sede di sopralluogo e dal confronto con la scheda catastale del 1986 si rilevano modifiche interne per la costruzione di parte di tavolato nel soggiorno al fine di creare una nuova camera, modificando il numero dei vani catastali. La planimetria catastale dovrà essere aggiornata. Le modifiche effettuate senza titolo sono oggetto di pratica di sanatoria. Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia dell'appartamento, i costi per la rimessa in pristino come da stato autorizzato (compreso demolizioni, ripristini edili/impiantisti, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD.) sanzioni, redazione nuova scheda catastale, ricerche d'archivio e costi professionista per redazione pratiche, spese per diritti di segreteria e varie ed eventuali anche non segnalate, sono da intendersi compresi nella proposta del valore di cessione.”* (si cfr. pag. 8 della perizia pubblicata). Sulla conformità edilizia e catastale del Lotto 2, il Perito dichiara: *“Conformità edilizia posto auto: nulla è stato trovato agli uffici comunali. - Conformità catastale posto auto: conforme”.* (si cfr. pag. 8 della perizia pubblicata). Si precisa inoltre che: *“nell'atto di compravendita viene indicato al punto 3) che “l'intero complesso di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto dovrà provvedere a proprie cura e spese alla manutenzione del tratto di tettoia antistante la via dei Pini e la piazza limitrofa insistente sull'area facente parte del complesso stesso....”* SI RIMANDA COMUNQUE AD UNA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRIITA.

\*\*\*

### **Condizioni e modalità della vendita senza incanto**

- 1) La vendita avrà luogo in 2 lotti.
- 2) **LOTTO 1 prezzo base: € 157.440,00 – offerta minima € 118.080,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 2.500,00**  
**LOTTO 2 prezzo base: € 3.968,00 – offerta minima € 2.976,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 250,00**
- 3) L'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da €. 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Via San Barnaba n. 39 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno 31 Gennaio 2023.**
- 4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.
  - se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;
  - se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MILANO RGE 307/2020". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

\*\*\*

### **Svolgimento della vendita senza incanto**

10) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come 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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore RIVIERA NPL SRL, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

12) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il residuo del prezzo, le spese necessarie per il trasferimento e, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori.

13) 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.

\*\*\*

### **Condizioni generali di vendita**

Gli immobili vengono 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, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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.

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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

\*\*\*

### **Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.**

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

\*\*\*

### **Custode giudiziario dell'immobile**

Custode giudiziario è stato nominato il medesimo Professionista Delegato che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433, all'indirizzo e-mail [laura\\_scarrone@tiscali.it](mailto:laura_scarrone@tiscali.it).

\*\*\*

### **Stato occupativo del bene**

L'immobile essere libero ai fini della procedura esecutiva in quanto occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Si precisa che ai sensi del nuovo art. 560 cpc, la liberazione dell'immobile potrà essere effettuata solo successivamente all'emissione decreto di trasferimento; a tal fine il futuro aggiudicatario dovrà comunicare se intende che la liberazione venga effettuata a cure e spese della procedura esecutiva o se invece voglia occuparsene esso stesso.

\*\*\*

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici e atto di provenienza – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

\*\*\*

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno

effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, li 21.11.2022

  
Avv. Laura Scarrone