

Avv. Gian Marco Rubino

Via Mercalli, 11 - 20122 MILANO

Tel. 02.55192099 fax 02.55191869

studio@rubinolex.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civ. - Esecuzioni Immobiliari - G.E. dott.ssa Vaghi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 1830/2019 R.G.E. promossa da
Siena NPL 2018 Srl

contro

omissis (ex art. 174, c. 9, d.lgs 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, con Studio in Milano, Via Mercalli 11, vista l'ordinanza di delega emessa in data 02/12/2021 dal G.E. dott.ssa Vaghi, visto l'esito infruttuoso dell'asta del 16.6.2022, visto l'art. 570 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita, in **UNICO LOTTO**, del compendio pignorato sito in Magenta (MI), Via Aurelio Saffi n. 59, appartamento sito al piano rialzato della scala A, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato, così descritto:

- Foglio 6, particella 466, subalterno 4, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale 95 mq., rendita catastale € 383,47.

Unità immobiliare ad autorimessa posta al primo piano interrato di via Dante Alighieri n. 51, così descritto:

- Foglio 6, particella 466, subalterno 34, categoria C/6, classe 5, 10 mq, rendita catastale € 44,42

Coerenze dell'appartamento: a Nord proprietà di terzi, ad Est pianerottolo comune e proprietà di terzi, a Sud e ad Ovest cortile comune;

Coerenze della cantina: a Nord locale caldaia comune, ad Est parti comuni, a Sud cantina di proprietà di terzi, ad Ovest corridoio comune di accesso;

Coerenze del box: a Nord con spazio di manovra comune, ad Est con box di proprietà di terzi, a Sud con parti comuni, ad Ovest con altre proprietà di terzi.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del CTU Ing. Roberto Acquavia, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Milano e sul Portale delle Vendite Pubbliche, la quale deve essere consultata e comunque si intende per conosciuta dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato lo stesso Professionista Delegato, Avv. Gian Marco Rubino; il Custode, anche tramite un proprio incaricato, accompagnerà separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto che ne abbiano fatto previa richiesta scritta, con congruo preavviso, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo pvp.giustizia.it, solo ed esclusivamente **se il visitatore sia munito di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di un metro dalle persone presenti.**

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **30 Marzo 2023 alle ore 16.00** avanti il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, presso il suo Studio in Milano Via Mercalli 11, ove si terrà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il prezzo base viene fissato in **Euro 84.000,00** (ottantaquattromila//00).

In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 1.500,00** (millecinqueento//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato e pertanto l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di Euro **63.000,00** (sessantatremila//00).

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

Gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa, in bollo dell'importo vigente, presso lo Studio del Professionista Delegato, esclusivamente nei giorni: **27 Marzo 2023 e 28 Marzo 2023, ad orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00), nonché 29 Marzo 2023 esclusivamente dalle ore 9,00 alle ore 13,00.**

Ciascun offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- La dichiarazione in bollo (vigente) di offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data di udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto, intestato alla procedura "Proc. Esecutiva n. 1830/2019 R.G.E." a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- fotocopia di un proprio valido documento di identità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile); 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. **Si invitano gli offerenti a dichiarare sin dall'offerta se, in caso di aggiudicazione, intendono richiedere la liberazione a carico della Procedura Esecutiva ai sensi dell'art. 560 co. 2 c.p.c.**

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.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sulla parte esterna del plico, il Professionista Delegato annoterà le generalità di chi presenta la busta, il nome del GE o del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti, e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c., ed indicate nell'ordinanza del G.E., previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

Gli offerenti, **per poter partecipare alla gara**, dovranno:

- presenziare **senza accompagnatori**,
- **utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca**,
- **portare con sé gel igienizzante per le mani e**
- **mantenere la distanza personale di almeno un metro.**

All'udienza sopra fissata 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.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente al Professionista Delegato l'intero saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed alle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del giudice, denominato "*Proc. Esecutiva n. 1830/2019 R.G.E.*"; nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare al Professionista Delegato le somme di cui all'art. 2, comma 7 del DM 227 del 15.10.2015.

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.

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.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1, c.p.c.)

L'immobile pignorato è posto in vendita al prezzo come libero; si dà atto che il perito estimatore ha riferito in perizia che l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia. Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione in data in relazione alla cantina di pertinenza di detto immobile in data 14.03.2022.

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.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia del 18/11/2021 redatta dallo stimatore Ing. Acquavia che viene pubblicata insieme al presente avviso di vendita e 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 47/1985 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).

In merito alla conformità edilizia l'Esperto ha, fra l'altro, rilevato che: *“Dalla documentazione rilevata negli atti di fabbrica l'immobile risulta non conforme. In particolare non è conforme la distribuzione interna: l'antibagno che distribuiva l'accesso alle due camere e al bagno è stato accorpato al bagno e l'accesso alle camere avviene direttamente dal corridoio di ingresso. Inoltre l'accesso in cucina avviene dal corridoio di ingresso e non dal soggiorno. La stessa cucina è stata ampliata a discapito del corridoio. La larghezza della porta di ingresso all'unico bagno è stata ridotta, seguito dell'installazione della doccia, al di sotto della soglia minima prevista dai regolamenti edilizi (minimo 75 cm) e dovrà essere quindi comunque ripristinata. I costi dei ripristini necessari consistono nella rivisitazione delle utenze nel bagno al fine di permettere l'intera apertura della porta e pertanto è necessario spostare il piatto doccia. Il costo, che comprende opere murarie, opere idrauliche e ripristini con nuova piastrellatura dell'intero bagno ammontano a 5.000 €. Attuato il ripristino sarà possibile sanare l'attuale disposizione interna attraverso una “CILA TARDIVA” ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001. I costi della pratica saranno di 2.000 € complessive di spese tecniche e 1.000 € di sanzione ex articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001. Il totale dei costi per la sanatoria edilizia ammontano a 3.000 €. Per quanto sopra descritto si dichiara la NON CONFORMITÀ edilizia, la quale tra l'altro risulta in parte non sanabile ma richiede il ripristino dei luoghi.”*

Ed ancora, in relazione alla conformità catastale, l'Esperto ha, fra l'altro, rilevato che: *“L'abitazione non è conforme catastalmente con le difformità già segnalate nella sezione “conformità edilizia”. I costi per l'aggiornamento catastale dell'abitazione, al netto dei ripristini da effettuare, hanno un costo complessivo di 700 G come spese tecniche e 100 € di diritti di segreteria per il catasto fabbricati (in quanto dovranno essere separate le schede di abitazione e cantina). Il totale delle spese per la regolarizzazione catastale è pari a 800 €. Rimane da valutare la corretta identificazione planimetrica della cantina.”*

Infine, si segnala che l'Esperto ha evidenziato, fra l'altro, che *“impianto termico: assente, originariamente l'impianto era centralizzato. La centrale termica è stata dismessa a favore di una autonoma installazione del sistema di riscaldamento dal singolo condomino. Si ravvisa una decurtazione di 6.000 € complessivi dal valore dell'immobile ordinario finalizzato alla realizzazione del nuovo impianto”*.

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 fa avvertenza in ogni caso che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28.2.1985 n.47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28.2.1985 n.47 e visto il Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si fa rinvio agli altri documenti pubblicati che potranno essere consultati integralmente dagli offerenti e che comunque si intendono conosciuti a far data dalla loro pubblicazione.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso sarà pubblicato conformemente alle indicazioni del GE contenute nella citata ordinanza di delega;

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite PubblicheNotarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it;
- www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net

- pubblicazione sui quotidiani Repubblica Milano e Metro Milano e Corriere Lombardia e Leggo. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al 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.

Avv. Gian Marco Rubino
Via Mercalli 11 – 20122 Milano
Tel. 02.55192099 - Fax 02.55191869
E-mail: studio@rubinolex.it

Milano, 26 Gennaio 2023
Il Professionista Delegato
Avv. Gian Marco Rubino