

AVV. LAMBERTO BANFI

PIAZZA GRANDI N. 6 - 20145 MILANO
PEC: LAMBERTO.BANFI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. **1799/2005+1950/2005** delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Lamberto Banfi, con studio in Milano, Via Giotto n. 36, promossa da:

FINECO BANK S.P.A., (C.F. 01392970404) con sede legale in Milano, Piazza Durante n. 11, rappresentata e difesa dall'Avv. Marcello Lazzati presso e nel cui studio in Milano, Via Fontana n. 16 é elettivamente domiciliata;

Il sottoscritto Avv. Lamberto Banfi;

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 15 novembre 2007;
- vista la perizia datata 27 settembre 2007 e l'integrazione datata 21 febbraio 2011 entrambe a firma dell'Arch. Barbara Pighi;
- vista la vendita senza incanto del giorno 25 ottobre 2013 e la vendita con incanto del giorno 8 novembre 2013 andate entrambe deserte al prezzo di Euro 125.177,50;
- vista la vendita senza incanto del giorno 27 marzo 2014 e la vendita con incanto del giorno 3 aprile 2014 andate entrambe deserte al prezzo di Euro 93.883,13;
- visto il provvedimento di autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di vendita emesso dal G.E. Dott.ssa Bisegna il giorno 1 aprile 2015;
- vista la vendita senza incanto del giorno 5 novembre 2015 e la vendita con incanto del giorno 12 novembre 2015 andate entrambe deserte al prezzo di Euro 70.412,35;
- visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari in data 11 novembre 2015, notificato al debitore esecutato in data 29 aprile 2016 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- visto il provvedimento di autorizzazione alla prosecuzione delle operazioni di vendita emesso dal G.E. Dott.ssa Bisegna il giorno 28 dicembre 2015;
- vista la vendita senza incanto dell'11 novembre 2016 andata deserta;
- visto il provvedimento del GE del 14 gennaio 2019;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

AVV. LAMBERTO BANFI

PIAZZA GRANDI N. 6 - 20145 MILANO
PEC: LAMBERTO.BANFI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

LOTTO UNICO

PREZZO BASE EURO 63.371,11 (sessantatremilatrecentosettantuno/11);

OFFERTA MINIMA EURO 47.528,33 (quarantasettemilacinquecentoventotto/33);

RILANCIO MINIMO EURO 4.000,00 (quattromila/00);

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo Studio legale BBS SCALA A PRIMO PIANO in Milano, Piazza Grandi n. 6, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- 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 saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad: Euro 52.809,26 a pena di inefficacia della offerta medesima.**

AVV. LAMBERTO BANFI

PIAZZA GRANDI N. 6 - 20145 MILANO
PEC: LAMBERTO.BANFI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 1799/2005+1950/2005”**.

4) In data

22 MAGGIO 2019 ALLE ORE 16:30

presso lo Studio legale **BBS SCALA A PRIMO PIANO in Milano, Piazza Grandi n. 6** si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione, pubblicate sul sito internet www.tribunale.milano.it;
 - in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
 - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).
- 5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario **FINCO BANK S.P.A.**, ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **“PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 1799/2005+1950/2005”**. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

AVV. LAMBERTO BANFI

PIAZZA GRANDI N. 6 - 20145 MILANO
PEC: LAMBERTO.BANFI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, ammonterà **ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 100.000,00 e fino ad Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata. 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.

- 6) 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, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“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”*.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano (MI), Via Civitali Matteo n. 11.

Intera piena proprietà di appartamento sito al piano seminterrato a doppio fronte di affaccio sul cortile interno e su Via Civitali, composta da un unico locale oltre ad antibagno e bagno.

AVV. LAMBERTO BANFI

PIAZZA GRANDI N. 6 - 20145 MILANO
PEC: LAMBERTO.BANFI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

L'unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio n. 336, particella n. 327, sub 702, zona cens. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5, R. C. Euro 581,01.

Coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario: a nord parti e scala comuni e proprietà di terzi, a est Via Matteo Civitali, a sud proprietà di terzi, a ovest rampa esclusiva con diritto di passo e cortile.

Provenienza: atto di compravendita del 18/09/2001 rep. 11192 a rogito del Notaio Ubaldo La Porta di Milano, trascritto in data 20.09.2001 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 59182/41226.

Edilizia ed Urbanistica: la regolarità urbanistica è stata verificata presso il Comune di Milano, Ufficio Urbanistica, da cui è emerso che, secondo il P.R.G. vigente, l'immobile si trova in zona omogenea B1 con destinazione funzionale residenziale, non interessata da piani attuativi, non vincolata ai sensi di legge.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano risulta che:

- la visura catastale attuale dell'immobile riporta la categoria A/3 (abitazione di tipo economico). Tale categoria è generata a seguito di variazione per frazionamento e fusione - laboratorio - abitazione del 4.05.2001 che ha generato due nuovi sub. rispettivamente il 701 e il 702 (bene pignorato) che a sua volta è stato oggetto di variazione nel classamento in data 25.05.2002.

Precedentemente a tale data la categoria risultava essere C/3 (laboratori per arti e mestieri).

La categoria catastale attuale non è conforme alle autorizzazioni comunali, pertanto bisognerà procedere ad un aggiornamento catastale di variazione di categoria e nella distribuzione interna come sopralluogo.

Si dovrà provvedere pertanto ad aggiornare la banca dati catastale, incaricando un professionista abilitato. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 600,00 (variabili a discrezione del professionista).

Attestato di Certificazione energetica: L'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 2 luglio 2013, codice identificativo 15146-019098/13, dal certificatore Ing. Cristian Ratti, numero di accreditamento 3856, **valevole sino al giorno 2 luglio 2023**. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in **Classe Energetica (Eph) F (indice 162,55 kWh/m²a), con classe energetica (ETc) - fabbisogno termico per la climatizzazione estiva - G (99,35 kWh/m²a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 32,48 Kg/m²a.**

Stato occupativo: libero.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LAMBERTO BANFI

Via Giotto n. 36 – 20145 Milano

per informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00

tel. 391.1738126, e-mail: astebanfi@tiscali.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet www.tribunale.milano.it.

Milano, 01.03.2019

Avv. Lamberto Banfi