

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Marianna Galioto

Nella Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 1829/2019** delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Paola Furini, con studio in Milano, corso Europa n. 10, promossa da ARAGORN NPL 2018 SRL con l'avv. Marisa Olga Meroni

contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

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

Il sottoscritto Avv. Paola Furini:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 24.09.2020;
- vista la perizia del dott. arch. Flavia Maria Buonaiuto;
- 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

che il giorno **10 febbraio 2021 alle ore 14:00** presso il proprio studio in Milano, corso Europa n. 10, è fissata l'udienza per l'apertura delle buste 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. Il prezzo base per le offerte è fissato in **Euro 188.000,00 (centottantottomila/00)**. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non sono consentite offerte inferiori ad oltre un quarto del prezzo base di vendita, ovvero **Euro 141.000,00 (centoquarantunomila/00)** con rilanci in aumento per **euro 3.000,00**;

- 2) Le offerte di acquisto, in regola con il bollo, dovranno essere presentate **in busta chiusa** secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano, **Corso Europa n. 10, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste**, sempre previo appuntamento. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, il termine verrà anticipato a quello immediatamente precedente, entro le ore 13.00.
- 3) La busta (recante all'esterno, esclusivamente, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte) dovrà contenere l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. La dichiarazione di offerta, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:
Se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile dell'offerente e, ove coniugato, deve indicare 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 ex art. 179 codice civile); allegare fotocopia del documento di identità valido e del codice fiscale;
Se l'offerente è persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri; allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.
In caso di offerta in nome e per conto di **un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 4) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
- 5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto, esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 1829/2019 R.G.E."**. Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta e sarà trattenuto ed incassato in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 6) L'offerta è irrevocabile.
- 7) Potranno partecipare all'udienza sopra fissata: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

- 8) 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 **istanza di assegnazione** del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- 10) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata e se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Saranno dichiarate **inefficaci** le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno **9 febbraio 2021**, le offerte inferiori all'importo di Euro 141.000,00 (centoquarantunomila/00) e le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto n. 3.
- 11) In data **10 febbraio 2021 alle ore 14:00** avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano, Corso Europa n. 10, si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. (offerte in aumento di € 3.000,00).

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 maggior 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 si stia 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. che abbia depositato apposita istanza di assegnazione.

La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c.. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

12) La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul sito delle vendite.

13) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà depositare sul conto corrente della procedura le seguenti somme:

- il saldo del prezzo di acquisto
- la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà,
- le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

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.

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.

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”*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Nerviano (MI), con accesso da via Lombardia (SP109):

Intera quota (1/1) di piena proprietà di terreni di natura agricola identificati presso il Catasto del Comune di Nerviano (MI) come segue:

- Corpo n. 1 (Bosco Ceduo): Foglio 19, mappale 212, via Lombardia (SP109), classe U, superficie catastale totale 913 mq, rendita dominicale euro 1,89, reddito agrario 0,28.
Coerenze: mappale 172, roggia, mappale 567, strada.
- Corpo n. 2 (Bosco Ceduo): Foglio 19, mappale 213, via Lombardia (SP109), classe U, superficie catastale totale 12 mq, rendita dominicale euro 0,02, reddito agrario 0,01.
Coerenze: strada vicinale, mappale 569, strada.
- Corpo n. 3 (Bosco Ceduo): Foglio 19, mappale 214, via Lombardia (SP109), classe U, superficie catastale totale 960 mq, rendita dominicale euro 1,98, reddito agrario 0,30.
Coerenze: strada vicinale su tre lati, mappale 573.
- Corpo n. 4 (Seminativo Irriguo): Foglio 19, mappale 573, via Lombardia (SP109), classe 2, superficie catastale totale 24.466 mq, rendita dominicale euro 142,78, reddito agrario 176,90.
Coerenze: strada vicinale, mappale 214, mappale 575, mappale 572.
- Corpo n. 5 (Bosco Ceduo): Foglio 19, mappale 575, via Lombardia (SP109), classe U, superficie catastale totale 954 mq, rendita dominicale euro 1,97, reddito agrario 0,30.
Coerenze: strada vicinale su due lati, mappale 573.

Stato occupativo: i terreni “corpo 1, 2, 3 e 5” sono liberi, il terreno “corpo 4” è occupato da un terzo in virtù di contratto d'affitto di fondo rustico N. 5867 Serie 3T stipulato in data 1.05.2016 con validità sino al 1.05.2022 per 5.000,00 mq dell'intera superficie

Regolarità urbanistico-edilizia e catastale: nessuna criticità da segnalare come riportato nella perizia di stima.

Atto unilaterale di obbligo edilizio: i terreni sono sottoposti a vincolo a favore del Comune di Nerviano giusto atto autentificato dal Notaio Franco Rossi di Parabiago in data 14.06.2007 n. 60475/7864 di rep., registrato a Legnano il 18.6.2007 al n. 2648 serie 1t - atti privati e trascritto all' Agenzia del territorio di Milano il 19.06.2007 ai nn 94154/49283.

Formalità pregiudizievoli: con il decreto di trasferimento verranno cancellate solo le formalità di cui all'art. 586 cpc e quindi non verrà cancellata la trascrizione della domanda giudiziale del 26.10.2018 ai nn 135578/88798, non pregiudizievole per l'aggiudicatario.

Per informazioni telefoniche

Da lunedì a venerdì, dalle 9 alle 13

Avvocato Paola Furini con studio in Milano, Corso Europa n. 10

Tel. 02877820 - e-mail : segreteria@studiolegalefurini.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

Milano, 9 dicembre 2020

Avv. Paola Furini

