

AVV. GIULIA ORSOLA MININI  
PIAZZA CASTELLO N. 1  
20121 MILANO  
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797  
EMAIL: [AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT](mailto:AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT)

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2753/2012  
promossa da  
**BANCA SELLA SPA (ora B2 Kapital S.r.l.)** con l'Avv. Antonio Rusinenti  
contro  
**- debitrice esecutata -**  
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**24 NOVEMBRE 2020 ore 10:00**

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,  
vista l'aggiudicazione del lotto 2 all'asta del 5 ottobre 2017;  
vista la revoca dell'aggiudicazione del lotto 1 per mancato versamento del saldo prezzo;  
vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simonetta Scirpo in data 24 maggio 2018 per la vendita del lotto 1;  
visto il provvedimento di integrazione della delega emesso dal G.E. in data 26 febbraio 2020;  
visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;  
visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;  
visto l'elaborato di stima agli atti redatto dall'Arch. Diego Emilio Fiore in data 5.4.2016;

**AVVISA**

che si procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile:

**COMUNE DI ARLUNO (MI)**  
**VIA MAZZINI N. 45/47**

**Piena proprietà di Appartamento** al piano terra, composto da soggiorno, due camere cucina e bagno, con giardino posteriore e area scoperta antistante comuni e indivisi. L'unità immobiliare risulta individuata come segue:

**Catasto fabbricati: foglio 13, particella 79, subalterno 3**, piano terra, categoria A/3, Cl 4, consistenza 5 vani, superficie totale: 97 mq, rendita € 387,34;

**Catasto terreni: foglio 13, particella 519**, qualità ente urbano, superficie catastale 2 are e 99 ca; foglio 13, particella 520, qualità ente urbano, superficie catastale 25 ca;

**Coerenze dell'immobile:** vano scala comune, mappale 519 su due lati, proprietà di terzi al mappale 256, mappale 520;

**Coerenze della particella 519:** cortile comune con altre proprietà al mappale 516, proprietà al mappale 517, proprietà ai mappali 81 e 82, proprietà al mappale 256, sub. 3 (mapp. 79);

Coerenze della particella 520: proprietà al mappale 521, sub. 3 (mapp. 79), proprietà al mappale 256.

**Certificazione energetica:** L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica;

**Conformità catastale:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale presentata in data 4.05.1990; in particolare si è riscontrato un diverso posizionamento nella parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte; è stata inoltre rilevata, all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519, una porzione di rustico non censita (tettoia chiusa). A parere dello scrivente è da prevedersi presentazione di DOCFA per diversa distribuzione interna mentre, per quanto riguarda la porzione di rustico, si dovrà prevedere la demolizione. Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna Presentazione DOCFA + diritti catastali: € 650,00. Oneri Totali: € 650,00

**Conformità edilizia:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo effettuato in data 09.03.2016 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria allegata alla C.E. n. 27 del 17.04.1985; in particolare si è riscontrato un diverso posizionamento della parete interna posta a separazione della attigua camera e al corridoio della zona notte; si è inoltre rilevata all'interno del giardino comune e indiviso di cui alla particella 519 una porzione di rustico non censito e non identificato nella C.E., costituito da una tettoia con copertura in lastre di cemento amianto e con chiusura anteriore costituita da portone scorrevole in ferro e vetri e chiusure perimetrali in muratura costituiti da murature a confine con altri lotti. Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria e demolizione della tettoia.

**Descrizione delle opere da sanare:** La demolizione del rustico/tettoia potrà essere limitata alla copertura e alla porta anteriore, al fine di eliminare il volume realizzato. La demolizione e lo smaltimento della copertura, costituita da falda in lastre di cemento-amianto, dovrà essere eseguita a norma di legge e, dato che il giardino interno comune e indiviso verrà assegnato in quote uguali (50%) ai due lotti, l'importo stimato per l'intervento verrà indicato al 50% per il presente lotto. L'importo stimato è da considerarsi indicativo e di massima; l'importo esatto dovrà essere stimato da imprese specializzate del settore. CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria: € 1.000,00; onorario tecnico abilitato: € 1.500,00; demolizione tettoia compreso trasporto e smaltimento quota 50%: € 2.750,00; Oneri Totali: € 5.250,00.

**Note sulla conformità edilizia:** Le opere per la realizzazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura sono state realizzate in data anteriore il 1 settembre 1967.

Il tutto come individuato nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Diego Emilio Fiore del 5 aprile 2016 da intendersi qui

integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

**Stato occupativo:** l'immobile di cui al sub. 3 risulta attualmente OCCUPATO in virtù di un contratto di locazione registrato in data 15 febbraio 2010, antecedente al pignoramento. In considerazione del perdurante stato di morosità del conduttore, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di doversi procedere con lo sfratto per morosità già convalidato. **La liberazione dell'immobile avverrà a cura del Custode Giudiziario Sivag S.p.A.**

### CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo il 24 NOVEMBRE 2020 ore 10** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;
2. 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 al **prezzo base di euro 74.160,00** (settantaquattromilacentosessanta/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 55.620,00 (cinquantacinquemilaseicentoventi/00) ed in euro 1.300,00 (milletrecento/00) il relativo rilancio.
3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore **13** del giorno precedente a quello fissato per la vendita; **qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.** Le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.
4. **L'udienza per l'apertura delle buste**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti **avrà luogo il giorno 24 NOVEMBRE 2020 ore 10**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

### DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

**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 Arch. Diego Emilio Fiore in data 5.4.2016 (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.

**B)** Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di **euro 74.160,00** (settantaquattromilacentosessanta/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 55.620,00 (cinquantacinquemilaseicentoventi/00) ed in euro 1.300,00 (milletrecento/00) il relativo rilancio;

**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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

**E)** Entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; **qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.**

**F)** Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. Esecutiva n. RGE 2753/2012**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente;
- 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 del Giudice dell'Esecuzione.

**G)** 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.

**H)** All'udienza sopra fissata del **24 NOVEMBRE 2020 ore 10**, 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 prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:** €

250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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, **fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B. B2 Kapital Investment S.r.l.**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

M) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., 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. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

N) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario Sivag S.p.A.**, nonché dal Professionista delegato **Avv. Giulia Orsola Minini**. Sarà possibile visionare l'immobile **previa prenotazione, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio. Si evidenzia, inoltre, che nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione

del virus COVID 19, i soggetti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all'udienza di vendita **muniti di guanti e mascherina**;
- rispettare il **distanziamento personale**;

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- inserire all'interno della busta contenente l'offerta, oltre alla documentazione summenzionata **fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti**.

### **PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA**

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al **Portale delle vendite pubbliche** con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode.
- mediante affissione all'albo del Tribunale.

Milano, lì 16 settembre 2020

Il professionista delegato  
Avv. Giulia Orsola Minini

