

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

\*\* \*\* \*\* \*\*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 671/09

promossa da

MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., con sede in Siena, piazza Salimbeni n. 3

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

Custode: SIVAG SpA

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**11° esperimento di vendita**

\*\*\*\*\*

Il Dottor Federico Vigevani, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura in oggetto, con ordinanza del G.E. Dottoressa Dottoressa Boroni in data 28 gennaio 2011, Giudice sostituito nel procedimento dal G.E. Dottoressa Francesca Romana Bisegna dal 1 luglio 2013, con le specificazioni e modifiche di cui al Provvedimento emesso dal G.E. Dottoressa Francesca Romana Bisegna dep 11-11-2015, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015 e quindi con le specificazioni di cui al Provvedimento del 2 maggio 2019 del G.E. succedutosi Dottor Giacomo Puricelli,

**AVVISA**

che il giorno **martedì 15 dicembre 2020 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Milano via Carlo de Angeli n. 3, è fissata la **vendita senza incanto** e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle

offerte (art. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico:

**A) in Comune di Magnago (MI), via Guglielmo Marconi n. 12, porzioni immobiliari costituite da appartamento ad uso abitazione al piano terreno di superficie abitabile di circa mq 103,08, composto da due camere, bagno, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, ingresso ed area di pertinenza di circa mq 36,12, nonchè box autorimessa,**

il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Magnago come segue:

- Foglio 11 (undici) mappale 253 (duecentocinquantatre) sub. 701 (settecentouno), via Guglielmo Marconi n. 12, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, RC Euro 383,47 (l'appartamento)
- Foglio 11 (undici) mappale 242 (duecentoquarantadue) sub. 705 (settecentocinque), via Guglielmo Marconi n. 12, piano T, cat. C/6, cl. 4, mq. 15, RC Euro 38,73 (il box).

Confini dell'appartamento:

androne di cui al mappale 244 sub. 702, area di cui al mappale 245 e mappali 254, 252, 251.

Confini del box autorimessa:

autorimessa distinta con il mapp. 242 sub. 706, cortile di cui al mappale 243 sub. 705, autorimessa distinta con il mappale 242 sub. 704 e mappale 235.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi degli art. 1117 e seguenti del c.c., comprendente tra l'altro il cortile comune di accesso alle autorimesse

distinto al catasto dei fabbricati del detto Comune con il mappale 243 sub. 705, l'androne comune distinto al catasto dei fabbricati del detto Comune con il mappale 244 sub. 702, il cortile comune distinto al catasto terreni del detto Comune con il mappale 245, con annesso androne comune posto in lato sud che consente l'accesso alla Via Marconi esclusa la scala e il vano scala distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune con il mappale 242 sub. 709.

Per lo stato effettivo dei locali si richiama la perizia dell'Arch. Paolo Malcaus dalla quale l'unità immobiliare risulta "a) libera da persone, b) occupata parzialmente da mobili, c) munita di condono edilizio", il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura, alla quale si rinvia anche per quanto concerne le verifiche in merito alla L. 47/1985 e al DPR 380/2001.

Si specifica che l'immobile in oggetto, come indicato allo scrivente da professionista accreditato in ordine, è esente dall'obbligo di allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica in quanto ricadente nei casi di esclusione previsti dalla normativa, poiché è evidenziato che l'unità immobiliare risulta priva del sottosistema di generazione in quanto la caldaia stessa è stata rimossa dalla sua sede originaria; non è quindi possibile dotare l'immobile di Certificazione Energetica.

In ordine al condono edilizio si precisa che il Comune di Magnago ha emanato in data 24 novembre 2010, in relazione alla Pratica Sanatoria Edilizia n. 56/04 del 3 maggio 2004 prot. 6138, titolo abilitativo edilizio in sanatoria, informando il destinatario "COSTRUZIONI EDILI DUE EMME di Muscarà Michele" delle condizioni per il ritiro del titolo medesimo.

In ogni caso, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 del DPR 380/01 e 40 comma 6 della L. 47/85.

#### B) PREZZO E OFFERTA MINIMA.

- Il prezzo base della presente vendita è pari ad euro 40.000,00 (euro quarantamila/00). L'offerta minima è pari al prezzo base d'asta ossia ad euro 40.000,00 (euro quarantamila/00). Verrà quindi considerata efficace un'offerta almeno pari al prezzo base indicato.

#### C) CONDIZIONI DELLA VENDITA.

- L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dello stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche dell'immobile 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, comma 5 e 40, comma 6, della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accensioni, 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).

- Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualsiasi 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 degli

impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 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.

- Si sottolinea che l'articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, al secondo comma recita: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente" e quindi l'aggiudicatario non può sottrarsi all'obbligazione dei contributi condominiali dovuti per l'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e per quello precedente.

#### D) INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SULLE OPERAZIONI DI GARA

- Al fine di partecipare alla vendita, l'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – dovrà essere presentata presso lo studio dello scrivente in Milano via Carlo de Angeli n. 3 entro le ore 12 di lunedì 14 dicembre 2020.

- L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni - da immettere in busta chiusa, munita di bollo da 16,00 euro - a pena di inefficacia dell'offerta stessa, dovrà:

- non essere inferiore al prezzo = offerta minima (euro 40.000,00);
- contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, del prezzo offerto;
- identificare l'offerente, per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, codice fiscale, regime patrimoniale della famiglia (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge ovvero 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) o stato libero, esistenza se del caso del permesso di soggiorno (valido o in fase di rinnovo); per le società: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese, dati identificativi del legale rappresentante.

Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura.

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

Si precisa che:

- la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida,
- il soggetto giuridico dovrà fornire certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società

e i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida;

- 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.

- Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì, a pena di inefficacia, la cauzione, che dovrà essere costituita esclusivamente mediante n. 1 assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10 % del prezzo offerto e intestato a: "Procedura esecutiva R.G.E. 671/2009".

Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura delle operazioni, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte (1/10) verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art. 580 comma 2 c.p.c.).

- L'offerta di acquisto non è quindi efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

- in caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente; nel caso non si faccia luogo alla gara, per mancanza di rilanci, l'immobile sarà aggiudicato a parità di offerta a chi avrà depositato prima temporalmente la busta.
- le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 3.000,00; allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

EMERGENZA SANITARIA. Si ricordano le prescrizioni di legge in relazione all'emergenza sanitaria da COVID -19.

Si specifica in generale, in ordine che:

- il deposito dell'offerta dovrà avvenire previo appuntamento telefonico con lo studio del prof. delegato (tel. 02.67101037);
- la partecipazione all'asta è consentita solamente muniti di mascherina protettiva e non si potrà accedere allo studio sia per il deposito dell'offerta sia per la partecipazione all'asta qualora con temperatura corporea superiore a 37,5 °.

E) ALTRE SPECIFICAZIONI SULLA VENDITA.

L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo sul conto corrente della procedura entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Procedura esecutiva R.G.E. 671/2009", alle coordinate Iban che verranno comunicate con il saldo del prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione già versato, calcolate le spese

di trasferimento dell'immobile, che verranno specificate indicativamente all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.

- Si ricorda l'eventualità indicata dall'art. 508 c.p.c. che *“nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore”*, nonché che l'art. 585 c.p.c. prevede che *“se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”*.

- Si sottolinea inoltre l'applicazione per la vendita in oggetto delle previsioni di cui l'art. 587 c.p.c. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, cui si rimanda, rilevando un estratto con la presente: *“se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto”* (...) e qualora nell'asta successiva, *“il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza”*.

F) PUBBLICITA'

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni precedenti della data fissata per l'esame delle offerte, e l'annuncio verrà diffuso sulle seguenti "testate":

- 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: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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);

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio".

Il bene di cui sopra oggetto della vendita è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Paolo Malcaus depositata in data 15 dicembre 2010, che deve essere consultata dall'offerente sui siti indicati ed alla cui relazione peritale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati, previo appuntamento telefonico con il Custode Giudiziario SIVAG SpA al n. tel. 02/269.52.007 e fax 02/21.33.049, mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com), sito: [sivag.com](http://sivag.com).

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato telefonicamente al n. 02/67.10.10.37, ovvero a mezzo e-mail all'indirizzo: [vigevani@ymail.com](mailto:vigevani@ymail.com).

Milano, 03 settembre 2020

Il professionista delegato

Dottor Federico Vigevani