

**Avv. MARIANO STRANO**  
Via Santa Croce 2 – 20122 MILANO  
Tel. 02/89422092 – Fax 02/89405877  
avv.marianostrano@tin.it  
mariano.strano@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI MILANO**

3^ sezione civile – esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare RGE 865/2009 + 393/2012

G.E. dr.ssa Simona Caterbi

promossa da

**ARTEBAGNO VARALLI di Varalli M.F. e C. s.a.s.**, P.I. 00790920128,

in persona del suo amministratore pro tempore sig. Varalli Mauro

**VENETO BANCA S.C.P.A.**, C.F. 00208740266, in persona del suo

amministratore pro tempore

contro

**Debitori esecutati** (Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno

2003, n. 196, art. 174, comma 9

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON**

**MODIFICAZIONI IN L. 132/2015 CON 1° RIBASSO DEL 10%**

**COME DA PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 5.01.2018**

Il sottoscritto avv. Mariano Strano, C.F. STRMRN57S15E017L, con studio in Milano, Via Santa Croce 2, tel. 02.89422092, fax 02.89405877, e-mail: mariano.strano@milano.pecavvocati.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dalla dr.ssa Cogliandolo, ora sostituita dalla dr.ssa Simona Caterbi, nella procedura in oggetto con ordinanza del 16.01.2013, in carta libera, ai sensi degli articoli 1 e 2 della legge 7 febbraio 1979, n. 59 e successive

modifiche

- dato atto che la vendita senza incanto del 24.10.2013 al prezzo di € 172.000,00 è andata deserta;
- dato atto che la vendita con incanto del 7.11.2013 al prezzo di € 172.000,00 è andata deserta;
- dato atto che la vendita senza incanto del 12.03.2014., al prezzo ribassato di un quarto pari a € 129.000,00, è andata deserta;
- dato atto che vendita con incanto del 26.03.2014, al prezzo ribassato di un quarto pari a € 129.000,00, è andata deserta
- dato atto che la vendita senza incanto del 24.09.2014, al prezzo ulteriormente ribassato di un quarto pari a € 96.750,00, è andata deserta;
- dato atto che vendita con incanto del 8.10.2014, al prezzo ulteriormente ribassato di un quarto pari a € 96.750,00, è andata deserta;
- dato atto che la vendita senza incanto del 14.07.2015, al prezzo ulteriormente ribassato di € 90.000,00 come da provvedimento del G.E. Dr.ssa Simona Caterbi, con decreto del 27.10.2014, è andata deserta;
- dato atto che vendita con incanto del 22.7.2015, al prezzo ulteriormente ribassato di € 90.000,00 come da provvedimento del G.E. Dr.ssa Simona Caterbi con decreto del 27.10.2014, è andata deserta;
- dato atto che la vendita senza incanto del 9.12.2015 al prezzo ribassato di € 85.000,000, come da provvedimento del G.E. Dr.ssa Simona Caterbi con decreto del 27.10.2014, è andata deserta;
- dato atto che la vendita senza incanto del 28.9.2016 al prezzo ribassato di € 76.500,00, è andata deserta;
- dato atto che la vendita senza incanto del 13.07.2017 al prezzo ribasso di €

68.850,00, è andata deserta;

- dato atto che la vendita senza incanto del 28.11.2017 al prezzo ulteriormente ribassato del 10% pari a € 61.965,00, è andata deserta;

- che il G.E. con provvedimento del 5.01.2018 ha disposto un nuovo tentativo di vendita senza incanto al prezzo pari al prezzo indicato nell'ultima asta andata deserta diminuito del 10% e che in caso di esito infruttuoso un ulteriore tentativo di vendita, sempre senza incanto, al prezzo base precedente diminuito del 10%

### **AVVISA CHE**

Ai sensi dell'art. 591 bis cpc

1) la vendita senza incanto avrà luogo il **29 MAGGIO 2018 ORE 11,00**, con le modalità di cui agli art. 570 – 575 cpc, **presso lo studio del professionista delegato avv. Mariano Strano, Via Santa Croce 2, Milano**, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti a cui farà seguito, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 cpc, che si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 cpc;

2) la vendita avrà luogo in unico lotto;

- il prezzo base è di **€ 55.768,50**;

- nel caso in cui siano presentate più offerte valide, il sottoscritto avvocato delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di **€ 1.000,00**

- le offerte di acquisto, in carta da bollo, con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 55.768,50 (offerta minima € 41.826,38) dovranno essere presentate in busta

chiusa, **previo appuntamento telefonico**, presso lo Studio del professionista delegato avv. Mariano Strano, in Milano, Via Santa Croce 2 (tutti i giorni dal lunedì al venerdì nei seguenti orari 9-13 / 15,30-18,30) ove verranno svolte tutte le attività richiamata dall'art. 591 bis, 2 c. cpc e comunque entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

Si precisa che

- 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.

La dichiarazione di offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- l'indicazione della procedura in oggetto (R.G.E. 865/2009 – 393/2012)
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile.

Le dichiarazioni di offerta dovranno contenere:

a) **se l'istanza è presentata da persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale del partecipante, copia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita; l'eventuale intenzione dell'offerente di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa;

- se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché

copia del 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 c.c.);

- se l'offerente è minorenne l'istanza dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendono 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;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

b) **se l'istanza è presentata da persona giuridica**: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, copia di un documento d'identità del legale rappresentante in corso di validità, visura camerale da cui risultano i poteri;

c) i dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare all'incanto;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 55.768,50 (offerta minima €41.826,38), pena l'inefficacia dell'offerta medesima;

e) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;

f) l'indicazione del numero di matricola dell'assegno, di seguito specificato, e dei rispettivi importi versati a titolo di cauzione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

h) la sottoscrizione degli offerenti.

6) gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad **un decimo del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 865/2009 – 393/2012 Trib. Milano**; l'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

7) l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dai debitori con l'istituto fondiario, assumendo, gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 T.U.B.);

8) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

a) direttamente a VENETO BANCA S.c.p.a., con sede in Montebelluna (VR) Piazza G.B. Dall'Armi 1, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto capitale, accessori e spese, detratta la cauzione versata. Si invita pertanto Veneto Banca S.c.p.a. a far pervenire entro e non oltre il 28.05.2018 a mezzo fax al n. 02/89405877 o a mezzo posta elettronica, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

b) il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto versato al creditore fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.) che dovrà essere versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione direttamente sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice;

c) la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà come previsto dall'art. 2, co. 7, D.M. 15.10.2015, n. 227, ammontante a € 697,84 (per aggiudicazione fino ad €100.000,00) ad € 1.046,76 (per aggiudicazione fino a € 500.000,00) e ad € 1.395,68 (per aggiudicazione oltre € 500.000,00), da intendersi comprensivo degli accessori di legge, da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice;

d) le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo 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.

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.

9) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, con ogni accessorio, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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 precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art.63 4 co. disp. att. cod. civ.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40 6 co della legge 28 febbraio 1985 n. 47

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In Comune di Turbigo (MI), Via Villoresi 6/8: MQ. 100 ca. appartamento piano 1°, composto da soggiorno con cottura, camera, bagno oltre che sottotetto collegato ed ampio terrazzo;

Box: MQ. 17 sito in Turbigo Via Villoresi 6/8 piano terra e collegato al soprastante appartamento;

Posto auto MQ. 12 sito in Turbigo Via Villoresi 6/8 posto al piano terra.

Dati catastali attuali e coerenze.

Dati catastali:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite, censite al N.C.E.U. del Comune di Turbigo (MI.), i dati relativi all'unità immobiliare pignorata

risultano i seguenti:

Appartamento: foglio 4, Mapp. 133, sub 715, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, Rendita Catastale € 290,51 Via Villoresi 6/8 piano 1°.

Box: foglio 4, Mapp. 133, sub. 708, cat. C/6, classe 4, mq. 17, Rendita Catastale € 48,29, Via Villoresi 6/8, piano terra

Posto auto: foglio 4, Mapp. 133, sub. 711, cat. C/6, classe 2, mq. 12, Rendita Catastale € 24,79, Via Villoresi 6/8 pianoterra.

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano aggiornati.

Coerenze in corpo dell'appartamento:

Appartamento al piano primo: a nord sub. 714, a est altro mappale, a sud Ferrovia, a ovest mapp. 178.

Box: a nord box sub. 707, a est altro mappale, a sud Ferrovia, a ovest sub. 715 e corsello comune.

Posto auto: a nord corsello comune, a est posto auto sub. 710, a sud altro mappale, a ovest corsello comune.

### **ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita e rogito Notaio dr.ssa Patrizia Carrara in Busto Arsizio (VA) in data 28.2.2002 N° 8095 di repertorio, trascritto presso l'Ufficio del Territorio nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 11.3.2002 ai numeri 17402.

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'appartamento presenta modifiche rispetto a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale ed in particolare il piano sottotetto risulta essere reso abitabile con creazione di pareti di divisione e locale bagno.

Il costo di presentazione sanatoria gli oneri e le spese tecniche e catastali

conseguenti possono complessivamente essere stimate in ca. Euro 5.000,00

Per la migliore descrizione dei beni per la loro valutazione e per ogni utile informazione si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

L'appartamento è stato classificato in categoria G, come da certificazione energetica, registrata il 20.05.2013 codice identificativo n. 15226-000054/13 e valida fino al 20.05.2023, che verrà consegnata all'aggiudicatario, redatta dall'Arch. Tiziana Jolanda Mosconi, professionista certificatrice accreditata presso la Regione Lombardia al n. 13593.

#### **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE**

L'appartamento è libero.

#### **PUBBLICITA'**

Oltre le forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso verrà pubblicato, in estratto, per una sola volta, sui quotidiani Corriere della Sera Lombardia e Leggo Milano e sui siti Internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) almeno 45 giorni prima dell'incanto.

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

E' stato nominato custode giudiziario, la SIVAG – sede Redecesio di Segrate, Via Milano 10 – tel 02/58011847 – 02/26952007 fax 02/21879390 – mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com).

Il professionista delegato avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso il proprio studio in

Milano, Via Santa Croce 2, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, nonché consultando il sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it).

\*\*\*\*\*

Professionista delegato Avv. Mariano Strano con studio in Milano, Via Santa Croce 2.

Per informazioni telefoniche tutti i giorni, escluso il sabato ed i festivi, dalle ore 9,30 alle 12,30 e dalle 16,00 alle 18,30 - tel: 02.89422092 - fax 02.89405877 - e-mail [avv.marianostrano@tin.it](mailto:avv.marianostrano@tin.it)

Milano, 27 febbraio 2018.

Il professionista delegato

Avv. Mariano Strano