Avv. ROBERTO RONDINELLI
Via Podgora 12/A - 20122 Milano
Tel. 02.39843643 - Fax 02.83962900
esecuzioni@studiorondinelli.net

COPIA

RGE 2391/2016 **GE dr.ssa Caterina Trentini**

TRIBUNALE DI MILANO

===^===

INVIO
14 MAG 2019
TELEMATICO

PRIMO AVVISO DI VENDITA
PRIMO ESPERIMENTO SENZA INCANTO
DEL **23 LUGLIO 2019** ALLE ORE **15,00**
(Artt. 570 e 591 bis cpc)

===v===

La procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita e di custodia all'**avv. Roberto Rondinelli** del foro di Milano promossa dal creditore fondiario procedente Banco Popolare s.c. ora RED Sea SPV srl e per essa Prelios Credit Servicing spa domiciliata presso lo studio dell'avv. Marco Verdi in Milano (MI) via Fontana 11, pec marco.verdi@milano.pecavvocati.it; contro la società F2 Snc, (omissioni ex art.174/9 d.lgs. n.196/2003).

L'avvocato delegato **dr Roberto Rondinelli** visti:
- l'ordinanza di delega GE dr.ssa Caterina Trentini del 24.1.2019;
- l'integrazione alla delega del GE dr.ssa C. Trentini del 23.2.2019;
- gli articoli 570 e 591 bis del codice di procedura civile;

AVVISA

della vendita della **piena proprietà** del compendio immobiliare pignorato e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in **un unico lotto** per l'intero compendio da espropriare, come in prosieguo dettagliatamente descritto al successivo punto quattordici.

2) Il **prezzo**, le offerte minime e le offerte in aumento, per la gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, vengono così fissati:

a] il **prezzo base** (euro duecento sessanta mila) =**€260.000,00**=;
b] offerta minima (euro centonovantacinque mila) =**€195.000,00**=;
c] le offerte in aumento (euro quattro mila) =**€4.000,00**=.

3) Le **offerte** di **acquisto segrete** dovranno essere presentate dagli interessati (esclusa la parte debitrice ed i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita), presso lo studio del delegato sito in **Milano** alla via **Podgora 12** scala **A** piano **terra**, entro e non oltre le ore **13,00** del giorno precedente a quello fissato per la vendita e precisamente entro il giorno **22 luglio 2019**. Le offerte possono essere presentate, senza appuntamento, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita, dalle ore **9,30** alle ore **13,00**; possono inoltre esser depositate in altri giorni previo appuntamento concordato con il delegato in orari d'ufficio.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad un 1/10 del prezzo offerto (10% della propria offerta e non del prezzo base d'asta o dell'offerta minima), esclusivamente mediante assegno circolare, assegno postale vidimato o vaglia postale, titoli tutti non trasferibili e intestati a "Rge 2391/2016 avv. Roberto Rondinelli". Il predetto titolo (assegno circolare bancario, assegno postale vidimato o vaglia postale) deve essere inserito nella busta contenente l'offerta,

regolarmente sottoscritta, fiscalmente regolarizzata mediante marca da bollo dell'importo vigente (oggi pari ad €16,00).

Il delegato, o un suo collaboratore, annoterà (ex art.571 cpc) all'esterno del plico perfettamente sigillato ed intonso (presumibilmente contenente l'offerta segreta): il nome previa identificazione del soggetto che materialmente provvede al deposito (depositante), il nome del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora del giorno fissati per l'esame delle offerte, e la data e l'ora del deposito del plico. Perciò il depositante **sul plico** da consegnare non dovrà indicare **nulla**, in particolare non potrà indicare il numero identificativo della procedura (RGE), il nome della parte debitrice, quello del creditore procedente, il lotto ed i beni oggetto dell'offerta.

Le **offerte segrete** dovranno contenere: ***a)*** per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, regime patrimoniale, valido permesso di soggiorno (cittadini extra comunitari), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, con la sola eccezione prevista dall' articolo 579 cpc), il quale dovrà anche presenziare alla vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori o altro rappresentante del minore nominato ed autorizzato dal giudice tutelare a compiere l'acquisto; ***b)*** per le persone giuridiche società: il relativo certificato di vigenza, non anteriore a tre mesi, recante indicazione della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta, di cui deve essere allegata copia di valido documento d'identità; ***c)*** per le differenti persone giuridiche (associazioni, fondazioni, onlus, ecc) non aventi natura di società: il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento d'identità del legale rappresentante della medesima.

In ogni caso i dati sintetici identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di esclusione, il termine di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri del trasferimento. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di cento venti giorni dalla aggiudicazione in asta così come stabilito nell'avviso di vendita; l'indicazione di un termine inferiore a quello fissato per il saldo prezzo, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ininfluente sul prosieguo della vendita.

L'espressa **dichiarazione** di aver preso visione della Perizia Estimativa (o Rapporto di Valutazione), dell'avviso di vendita e della certificazione energetica (o attestato sostitutivo della stessa).

4) I creditori regolarmente costituiti entro il termine di legge, ai sensi e per gli effetti degli artt. 588 e 589 cpc, potranno depositare apposita **istanza di assegnazione** alle condizioni previste dall'articolo 506 cpc al prezzo base d'asta stabilito al precedente punto due lettera a) ed in conformità alle prescrizioni dell'articolo 589 del codice di procedura civile.

5) In data **23 luglio 2019** alle ore **15,00** presso lo studio del delegato si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte e sulle istanze di assegnazione depositate.

A seguito dell'intervenuta novella, introdotta dalla legge n.132/2015, ed in ossequio a quanto disciplinato dalla su citata ordinanza di integrazione, nell'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà secondo le seguenti direttive, e precisamente: - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato delle ore 13,00 del giorno precedente alla gara, le offerte inferiori all'offerta minima, le offerte non accompagnate da cauzione sufficiente o difforme dalle modalità stabilite; - qualora venga presentata una *sola offerta* pari o superiore al prezzo fissato a base d'asta, la medesima sarà senz'altro accolta; - qualora venga presentata una *sola offerta* inferiore al prezzo di base d'asta, ma pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata depositata istanza di assegnazione da parte di un creditore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; - qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile a partire dall'offerta più alta, se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente e, in caso di più offerte di pari importo, a favore del titolare dell'offerta presentata per prima, qualora il prezzo raggiunto (nella gara, nell'offerta maggiore o nelle offerte di pari importo) sia comunque inferiore al prezzo base d'asta, in presenza di

istanze di assegnazione correttamente depositate il delegato non procederà all'aggiudicazione bensì provvederà sulle istanze di assegnazione così come espressamente previsto nella precitata ordinanza di delega;

- qualora in asta risulterà aggiudicatario l'offerente titolare di offerta inferiore al prezzo base d'asta, ma superiore o pari all'offerta minima, l'aggiudicatario **dovrà integrare**, a semplice richiesta del delegato **entro otto giorni** dalla avvenuta aggiudicazione in asta, **la cauzione** originariamente depositata, fino all'importo corrispondente al 10% del prezzo di aggiudicazione raggiunto nella gara espletata ex articolo 573 cpc, seguendo le modalità prescritte al precedente punto tre secondo capoverso.

6) L' aggiudicatario entro **centoventi giorni** (120 gg), termine perentorio con decorrenza dall'aggiudicazione in asta, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare, a seguito di autorizzazione ricevuta dal delegato, direttamente al creditore fondiario **RED Sea SPV srl** già Banco BPM spa, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo corrispondente al credito della predetta Banca per capitale accessori e spese, e dovrà versare altresì nello stesso termine, con assegno circolare al Delegato oppure mediante bonifico sul conto della procedura, l'eventuale residuo prezzo, detratte le somme cauzionali depositate.

Il delegato invita il **Creditore Fondiario** a fargli pervenire, prima della data fissata per la vendita, la **nota** di **precisazione** o **certificazione** del credito contenente anche le dettagliate istruzioni per il versamento diretto ex articolo 41 TUB a cura della parte aggiudicataria.

L'aggiudicatario, sempre nello stesso termine, dovrà versare con altro assegno circolare sempre al delegato o mediante bonifico sul conto della procedura il **fondo spese** per le imposte del trasferimento immobiliare, nell'entità effettivamente dovuta.

Il delegato precisa che il trasferimento immobiliare sarà assoggettabile al regime iva essendo l'immobile di natura artigianale.

7) Le spese del trasferimento immobiliare, registrazione, trascrizione, voltura catastale ed imposte di bollo per originale e copie sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la metà del compenso spettante al delegato per la sola fase del trasferimento immobiliare (per la presente espropriazione risulterà presumibilmente pari ad €1.050,00 lordi (incluse le spese generali 10% e gli oneri accessori sui compensi); contrariamente le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 comma 2 del codice civile.

8) Le spese condominiali o di comunione arretrate (nel limite delle ultime due annualità) sono oneri solidali posti per legge a carico anche della parte acquirente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 delle disposizioni attuative al codice civile.

9) Il delegato riferisce agli interessati di essere stato nominato anche **custode** del compendio immobiliare da alienare. Pertanto quest'ultimi potranno rivolgersi per tempo al custode per poter visionare i beni da acquistare, inviando semplice richiesta scritta prioritariamente attraverso il **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, solo in caso di

temporanee disfunzioni del Portale anche mediante posta ordinaria a esecuzioni@studiorondinelli.net.
Il custode avverte gli interessati all'acquisto che **non potrà** in alcun modo **accettare richieste verbali** pervenute per telefono o recapitate personalmente allo studio del delegato.
10) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nel **Rapporto di Valutazione** del 6.2.2018 redatto dal geom. Sara Dragone e registrato il 7 stessi documento n.67715471 (che deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto), quanto alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal nominato esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 co. 5° e 40 co. 6° della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n.47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà 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), 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 con previsione di abbattimento del valore nella misura del **5%** forfettario.
In particolare rimarranno a carico degli acquirenti gli oneri ed i costi per sanare le irregolarità catastali ed edilizie rilevate, a seguito di modifiche interne e di modifiche esterne relative alla cancellata di accesso per ampliamento della strada di comparto con arretramento rispetto alla linea di confine col cortile prospiciente. Il costo della regolarizzazione catastale e della pratica edilizia necessaria per sanare l'attuale diverso assetto distributivo rispetto alle pratiche edilizie autorizzate è stato quantizzato dal suddetto Perito Estimatore in circa =€2.700,00=.
11) L'avvocato delegato dà atto, che da quanto risultante:
- dall'elaborato peritale redatto dal geom. Sara Dragone;
- dall'atto di provenienza acquisito dalla procedura;

le porzioni immobiliari oggetto di espropriazione
a] quanto al possesso sono **vendute libere**, poiché occupate ancora dall'attività imprenditoriale della società debitrice pignorata, priva di titolo di occupazione opponibile alla procedura;
b] il capannone artigianale pignorato in vendita è parte di un capannone di maggiori dimensioni, è stato eretto in data posteriore al 1° settembre 1967 e precisamente in forza della Concessione Edilizia n.27/1994 e successiva Variante del 3 aprile 1997 rilasciate dal Comune di Bernate Ticino (MI). Il nominato perito ha rinvenuto presso gli Uffici Comunali di Bernate Ticino pratiche edilizie successive, e precisamente: -DIA per formazione nuovi accessi, pedonale e carraio del 4/6/1997; -PE n.44/1998 DIA per varianti in corso d'opera per frazionamento del capannone in vendita con modifiche interne ed esterne; -PE n.55/1999 DIA per mo-

difiche interne e formazione impianti all'interno; -PE n.68/1999 DIA per varianti in corso d'opera alla DIA n.55. La licenza di agibilità non risulta presente nel fascicolo edilizio, nonostante il Rogito dichiari che la domanda è stata presentata in data 25/10/1999 (vds pag. 8 del Rapporto di Valutazione).

c] sono dotate di impianto di riscaldamento autonomo, sprovviste di certificazione energetica.

12) Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, l'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano (mediante annuncio contenente le informazioni essenziali e rinvio al Portale con l'indirizzo sopra riportato); inoltre l'avviso di vendita, con planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile, sarà pubblicato sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net; verrà inoltre affisso un cartello recante la dicitura "VENDESI" come previsto nell'ordinanza del 23.2.2019. Tra il compimento delle forme di pubblicità ed il giorno fissato per l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

13) Il delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma di legge, debbono essere compiute in cancelleria o avanti al giudice dell'esecuzione saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio sito in **Milano** alla **Via Podgora 12** scala **A** piano **terra**, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Recapiti del delegato e custode: **Avv. Roberto Rondinelli** con studio in **Milano** alla via **Podgora 12** scala **A** piano **terra** telefono **02 39843643**, e-mail **esecuzioni@studiorondinelli.net**.

14) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE **IN VENDITA**
INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO UNICO
IN COMUNE DI **BERNATE TICINO** (MI)
AL VIALE **DELL'INDUSTRIA** N.CIV.**11**

Nel complesso artigianale avente accesso pedonale e carraio dal civico 11 del viale dell'Industria, e precisamente la seguente porzione immobiliare: porzione di capannone, costituito da ampio locale di lavorazione, numero tre uffici, sala di attesa e sala riunioni, blocco di servizi, annessa area esterna adibita a pertinenza artigianale esclusiva. Il tutto unitamente censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto Comune, in ditta per l'intera piena proprietà alla sola società debitrice pignorata, al **foglio 6 particelle 463 e 465 subalterno 702** (settecento due), categoria C/3, classe 4, viale dell'Industria piano T, consistenza 407 mq, superficie catastale 461 mq, rendita catastale €903,85. **Coerenze** da nord in contorno ed in senso orario: mappale 462, mappale 463 sub. 701, mappale 465 sub.701, mappale 435, mappale 594; salvo altri e come meglio in fatto. Competono alla medesima porzione i diritti millesimali delle parti comuni del fabbricato tali per legge o per giusti e legittimi titoli di provenienza.

Milano addì **13 maggio 2019**.

F.to dr Roberto Rondinelli Avvocato Delegato

Copia conforme all'originale
con le omissioni ex art.174/9 d.lgs.n.196/2003.
Milano addì **13.5.2019**.