

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione 3^a Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Marianna Galioto
Procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. n. 2891/2016 delegata,
per le operazioni di vendita, all'**Avv. Francesca CASTIGLIONI**
con studio in Milano, Viale E. Caldara n. 31

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

il giorno 7 novembre 2019 ore 16.30

Il delegato Avv. FRANCESCA CASTIGLIONI
vista l'ordinanza di delega del G.E. ex art. 591 bis c.p.c. del 20.04.2018 così come integrata/modificata
con provvedimento del 26.04.2019;
visti gli artt. 591 bis e 570 cod. proc. civ.;

AVVISA

che il giorno **7 novembre 2019 alle ore 16.30** presso il proprio studio in **Milano, Viale E. Caldara n.31** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** dell'immobile pignorato - in calce descritto - con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c. - alle seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con la proporzionale quota di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui è parte con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti al prezzo di vendita senza incanto così fissato

Prezzo base Euro 280.000,00 (duecentottantamila/00)

offerta minima per la partecipazione Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)

rilancio minimo sull'offerta più alta Euro 5.000,00

3) L'offerta di acquisto, irrevocabile, dovrà essere depositata (anche non personalmente dall'offerente) presso lo studio del professionista delegato (sito in Milano viale E. Caldara n. 31), previo appuntamento telefonico, entro le ore 13,00 del giorno 6 novembre 2019, in una busta chiusa. Si precisa che per il deposito nella giornata del 6.11.2019, dalle 9.30 alle ore 13, non è necessario prendere appuntamento. **La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante. All'atto del deposito della busta verrà apposta iscrizione dal delegato recante il nominativo del depositante e del delegato, la data e ora della vendita, la data e l'ora del deposito.**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa che dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La predetta busta (dichiarazione di offerta irrevocabile) dovrà, pertanto, contenere:

- la dichiarazione di offerta di acquisto con marca da bollo (€ 16,00) sottoscritta (leggibile e per esteso), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

- un **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 2891/2016 R.G.E."**, per un importo pari almeno al 10% 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, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- l'indicazione del prezzo offerto;

- 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);

- per i soggetti che intendano 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;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto 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 presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

Si precisa altresì che:

- non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita.

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 210.000,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

Le somme a cauzione sopra citate verranno restituite ai non aggiudicatari mediante restituzione di assegno immediatamente dopo le operazioni di vendita.

4) In data **7 novembre 2019 alle ore 16.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Caldara n. 31, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta. Il 7.11.2019 saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame. Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro all'assegnazione 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 all'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 più offerte valide** – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio sarà di € 5.000,00;
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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 caso di pluralità di offerte e adesione alla gara l'aggiudicazione avverrà in favore del maggiore offerente. In ogni caso, anche a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al prezzo base d'asta dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- Il professionista delegato darà avviso agli offerenti una volta aperte le buste della istanza di assegnazione se presente.

5) L'aggiudicatario entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul cc intestato alla procedura:

- a) il residuo del saldo del prezzo di acquisto (detratto l'importo della cauzione);
- b) la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (da intendersi comprensivo degli accessori di legge);
- c) le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc) saranno fornite dal professionista delegato.

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

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.

6) 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"*.

7) Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica 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 all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

8) 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.

9) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

in **Comune di Bollate (MI) – via IV Novembre n. 92**

Intera proprietà di immobile per esposizione e vendita costituito da un capannone a piano terra parzialmente sopralcato.

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Bollate al:

foglio 56 particella 164 subalterno 7, cat. C/3, cl. 4, consistenza 636 mq, sup. catastale 668 mq , PT Rendita catastale Euro 1.905,11.

Coerenze da nord: piazzale interno comune, capannone sub. 6, capannone sub. 4, capannone sub 5. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'unità immobiliare (cfr. pag. 4 e 5 perizia) risulta da una trasformazione edilizia del complesso industriale denominato "ex Boston" che è stata classificata con provv. prot. 39925 del 19.09.2000, come manutenzione straordinari, ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione. Il titolo edilizio relativo all'immobile oggetto del presente atto è la "variante n. 2 gen" alla concessione edilizia n. 186-99 del 15.10.1999 (capannone denominato L4 – cfr perizia pagg. 4 e 5).

L'immobile sarà venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Regolarità catastale e edilizia del bene: si rimanda alla perizia, in particolare alle pagine 3 e 4, precisando che lo stato dei luoghi non corrisponde al titolo edilizio oggi in vigore in quanto sono state realizzate delle divisioni interne con pareti mobili, oltre ad un sopralco.

Stato occupativo: è in corso di esecuzione l'ordine di liberazione a cura del custode giudiziario.

Per richiedere la **visita** all'immobile contattare il delegato nominato anche custode giudiziario: Avv. Francesca Castiglioni al n. 02 36.57.3026 o inviando una mail all'indirizzo: info@avvocatocastiglioni.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (pvp.it).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato

Milano, lì 18 luglio 2019

Il delegato
Avv. Francesca Castiglioni