TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO
SEZIONE III ESECUZIONI

*****

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 1428/2018
G.E.: DOTT. GIACOMO PURICELLI

*****

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1428/2018 delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto dott. Renzo RADICIONI, con studio in Milano Via Carlo Freguglia n. 2:

promossa da:

BANCO BPM S.P.A

contro

Indicazione omessa ex dlgs 30/06/2003 n.196

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Renzo Radicioni, con studio in Milano Via Carlo Freguglia n. 2, professionista delegato alla vendita e referente della procedura di cui in epigrafe:
- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott. Giacomo Puricelli, in data 15.05.2019;
- vista la perizia dell'arch. Alessandra Tacchini;
- visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **12 novembre 2019 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Milano, via Carlo Freguglia n. 2, con collegamento al portale del gestore delle vendita telematica, si svolgerà la **vendita senza incanto** nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.
In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.
Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti.
Alla vendita senza incanto è ammessa la sostituzione dell'offerente e quindi la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. mediante procura notarile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:
In Milano via Ronchi n. 13:

Piena proprietà di un esercizio commerciale di vicinato posto al piano terreno(primo fuori terra), composto da negozio, laboratorio, servizio igienico dotato di disimpegno e deposito (piano interrato), il tutto avente una superficie commerciale di 41,00 mq circa.

Riferimenti catastali:
Negozio - laboratorio: l'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati come segue: foglio 276 - mappale 451 – subalterno 1, Zona Censuaria 3, categoria C/1, classe 11, consistenza 35 m^2, rendita catastale euro 1.124,33.

Coerenze (come da atto di provenienza) esercizio commerciale: altra unità immobiliare, Via Ronchi, aliena proprietà, cortile, salvo altri.

Coerenze (come da atto di provenienza) cantina: altra unità immobiliare e corridoio cantine, altra unità immobiliare, aliena proprietà, cortile, salvo altri.

All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza).

Attestato di Prestazione energetica: nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Provenienza: atto pubblico di compravendita del 11 gennaio 2008 a rogito del notaio in San Giuliano Milanese (MI) dott. F. Lacchi, rep. 55412/25268, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 1 in data 7 febbraio 2008 ai nn. 8054/4726.

Regolarità edilizia del bene: come da pagina 5 della perizia.

Stato occupativo: In corso di liberazione a cura del Custode.

IL PREZZO DI VENDITA SENZA INCANTO VIENE COSI' FISSATO:
LOTTO UNICO PREZZO BASE EURO 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero)
OFFERTA MINIMA EURO 56.250,00 (cinquantaseimila duecentocinquanta virgola zero)
RILANCIO MINIMO EURO 1.300,00 (milletrecento virgola zero)

Per richiedere la visita dell'immobile contattare
CUSTODE GIUDIZIARIO: dott. Renzo RADICIONI
Via C. Freguglia n. 2, 20121 Milano (MI)
Telefono: 02.9830401 e-mail: info@studioradicioni.it

Per la documentazione urbanistica e per tutti i dettagli relativi all'immobile si rinvia alla perizia redatta dall'arch. Alessandra Tacchini, tel. 02/39313400, e-mail: nuntius@tin.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:
1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore **arch. Alessandra Tacchini**, da intendersi qui integralmente 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 all'art. 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misurazione non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
2) 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.
3) Per l'acquisto del lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base e sopra indicate quale offerta minima.
4) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), saranno fornite dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.
5) Gli immobili vengono venduti liberi 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 che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227**, ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00).** Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, **verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.**
6) **Le offerte dovranno essere presentate dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara in aumento.** Qualora il termine cada in un giorno festivo o sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13:00 del giorno immediatamente precedente.
7) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta, entro il termine sopra indicato presso lo studio del professionista delegato, in una busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione con richiesta del documento di identità del depositante, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, verrà apposta sulla busta.
La busta dovrà contenere:
- l'offerta di acquisto **in bollo**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato ***"Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 1428/2018 Tribunale di Milano***", per un importo pari al 10% del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.
L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:
- per le **persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (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 (potrà essere sostituito solo da avvocato fornito di procura notarile). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di 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 cod. civ.). 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;
- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un 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;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, è richiesto il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima del Perito Estimatore;

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.
Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti, che dovranno TUTTI essere presenti alla gara in aumento.

In caso di unica offerta:

a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
b) se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore a quest'ultimo, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile da parte dei creditori, ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In tale caso il bene verrà assegnato al prezzo di assegnazione al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc.

In caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara, cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide.
In caso di pluralità di offerte valide si procederà ad una 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, con la seguente precisazione: il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato.
La gara avrà inizio al termine delle operazione di esame delle offerte.
Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.
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 dell'art. 588 c.p.c.
Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'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 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.
8) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare 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, come sopra quantificato. Gli importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario al più presto, dopo l'aggiudicazione. Da tali importi verrà detratto la somma versata a titolo di cauzione.
Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
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) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

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

****

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:
- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;

- pubblicazione sul 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;

- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetria, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net;

- affissione di un cartello "**VENDESI**", con indicazione della sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;

- invio, da parte del delegato, di **e-mail all'amministratore dello stabile** per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

* * * * * *

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni contattando il **Custode Giudiziario** e richiedere la visione del compendio pignorato effettuando la richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - https://pvp.giustizia.it/.
Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Milano, 4 settembre 2019

Il Professionista Delegato
Dott. Renzo Radicioni