

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

-SEZIONE III-

Presidente Giudice dott.ssa Idamaria Chieffo

AVVISO DI VENDITA

Nelle riunite procedure esecutive R.G.E. n. **1065/2014+2153/2018** promossa da Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.

Contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9 del D.lgs del 30 giugno 1993 n. 196 l'avv. Pancrazio Timpano, con studio in Milano, via San Barnaba n. 30, tel. 02.45.48.05.69, fax: 02.36.56.54.72 email studiolegaletimpano@gmail.com professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c dal Presidente Giudice dell'Esecuzione dott.ssa **Idamaria Chieffo** alle operazioni di vendita del sotto indicato immobile con ordinanza emessa in data **21 settembre 2017- 19 giugno 2019**, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che si procederà alla vendita dei seguenti immobili di cui al LOTTO UNICO:

in Comune di **Arluno (MI)**, via **Adua n. 29**:

immobile costituito dall'area e dal sovrastante capannone censito al catasto dei fabbricati e terreni di detto comune come segue:

- Foglio **15** (quindici), mappale **52** (cinquantadue), sub. **701** (settecentouno) graffato con le particelle **54** (cinquantaquattro) e **553** (cinquecentocinquantatre), via Adua n. 29, piano T-1, categoria D/7, rendita Euro 38.912,00;
- Foglio **15** (quindici), mappale **52** (cinquantadue), qualità ente urbano, superficie ha 00 are 34 ca 52;
- Foglio **15** (quindici), mappale **54** (cinquantaquattro), qualità ente urbano, superficie ha 00 are 56 ca 76;
- Foglio **15** (quindici), mappale **553** (cinquecentocinquantatre), qualità ente urbano, superficie ha 00 are 50 ca 28;
- Foglio **15** (quindici), mappale **923** (novecentoventitre), qualità ente urbano, superficie ha 00 are 18 ca 96;

- Foglio **15** (quindici), mappale **924** (novecentoventiquattro), qualità ente urbano, superficie ha 00 are 01 ca 13;
- Coerenze dell'unità immobiliare: a Nord mappali 865 e 864, ad Est mappale 55, a Sud mappali 489, 494, ad Ovest 461, 495, 1009, 1008, 1012, 1011, 1010, 914, 915 e 916.
- Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto **geom. Valentino Monaco** in cui si evince: "si è accertata una incongruenza tra la scheda catastale presente in banca dati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (che andrebbe aggiornata) e la mappa catastale presente al Nuovo Catasto Terreni, in quanto nella scheda catastale presente all'urbano viene raffigurata graficamente anche l'area di cui ai mappali 923 e 924, ma non graffiata alla stessa...risulta esservi un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo avente per oggetto una porzione di area, gli spazi necessari per il passaggio dei cavi, i locali apparsi realizzati in muratura ed il traliccio per l'installazione di impianti di segnali TLC in genere, il tutto come meglio evidenziati nella planimetria allegata al contratto (allegato sub.A) il contratto stipulato in data 17/05/2007 decorre dal 18/05/2007 con durata di 9 (nove) anni, rinnovabile tacitamente per 6 (sei) anni, salvo disdetta di una delle parti con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il canone di locazione è stato determinato in Euro 20.000,00 (ventimila/00) annui oltre IVA. A partire dal secondo anno di locazione il canone potrà aggiornarsi in misura del 75% della variazione ISTAT. Il canone è stato determinato tenendo conto della presenza sulla porzione di immobile di n. 4 operatori di TLC (Euro 20.0000= Euro 5.000,00 x 4)".

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO (II ESPERIMENTO)** per il giorno **21 gennaio 2020 alle ore 12,30** presso il suo Studio legale in Milano via San Barnaba n. 30.

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso in data 21 settembre 2017, relativo al **LOTTO UNICO** è fissata in **960.000,00 Euro (novecentosessantamila/00)** inoltre l'indicazione del prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base sino ad $\frac{1}{4}$ di conseguenza **l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di Euro 720.000,00 (settecentoventimila/00).**

Custode dell'immobile pignorato è stata nominata la SIVAG s.p.a.- Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano- enti soggetti alla vigilanza da parte del Ministero della Giustizia, ente autorizzato con provvedimento ministeriale in data 16/11/1994 con sede in via Abbondio San Giorgio n. 12, in Milano- https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_2_13_1.wp ente che provvederà, tramite la pluralità degli incaricati, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tal fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta sul sito dedicato <http://www.sivag.com/> con congruo anticipo.

A. l'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c – da immettere in busta chiusa ed anonima recante l'indicazione dell'ora e della data fissata per l'apertura della stessa – dovrà essere depositata negli orari di ufficio presso lo Studio in Milano, via San Barnaba 30, **esclusivamente** il giorno **20 gennaio 2020 dalle ore 9,00 alle ore 12.00.**

L'offerta di acquisto, in carta da bollo (16,00), dovrà a pena di nullità:

- contenere l'indicazione della somma offerta, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di partecipazione (**Euro 720.000,00**);
- contenere i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali – foglio, particella e subalterno);
- contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente la dichiarazione del prezzo offerto;
- identificare l'offerente per le persone fisiche: cognome, nome luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza di permesso di soggiorno, (valido o in fase di rinnovo); per le società: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante;

Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato, l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura, alla vendita, quindi, senza incanto è ammessa la partecipazione per **PROCURA NOTARILE SOLO SE CONFERITA AD AVVOCATO ex art. 571 c.p.c. (Cass. 8951/2016)**

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare ex art. 583 c.p.c..

Si precisa che:

- la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida;
- il soggetto giuridico dovrà fornire visura camerale aggiornata e verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.

B. Le buste contenenti le offerte, in busta chiusa, dovranno contenere altresì la costituzione della cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile, intestato **“Avv. Timpano Pancrazio R.G.E 1065/2014”**.

C. Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili.

D. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere sola indicazione:

- nome e cognome del professionista delegato;
- data e ora della vendita.

E. Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di $\frac{1}{4}$;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestate con le modalità di cui sopra.

F. Trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario, l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare direttamente alla Banca quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine al Professionista delegato, oltre all'importo necessario per le spese di trasferimento, l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) mediante assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato

all'ordine del Giudice, denominato, Procedura r.g.e 1065/2014. **Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà** (ad Euro 697,84 -per l'aggiudicazione 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 del Giudice);

G. Il delegato fornirà all'aggiudicatario tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura esecutiva, eventuali ulteriori documenti (non forniti dal perito es. l'atto di provenienza) dovranno essere reperiti direttamente dall'aggiudicatario facendone richiesta ai competenti uffici od al notaio rogante;

H. L'immobile risulta essere come da perizia occupato dall'esecutato, e da terzi senza titolo ed è in corso la liberazione;

I. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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). 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dalle 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.

J. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore a $\frac{1}{4}$ di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) con offerte in aumento non inferiori ad Euro **10.000,00**; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, lo scrivente professionista delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente.

Qualora siano presentate più offerte valide allo stesso prezzo, e non ci siano adesioni all'invito all'asta il delegato disporrà la vendita a favore di colui che avrà presentato per primo la busta.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e divulgate sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Idamaria Chieffo in data 21 settembre 2017- 19 giugno 2019 come da nuove disposizioni della Sezione Esecuzione del Tribunale di Milano.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e firma dell'esperto **geometra Valentino Monaco** che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi, o qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si avvisa altresì, che tutte le attività, le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria, o avanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno effettuate dall'avvocato delegato presso il proprio studio ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Si precisa che, ai sensi di legge, chi acquista, anche all'asta è tenuto solidalmente a rispondere all'amministratore del condominio per le spese dell'anno in corso alla data del trasferimento e dell'anno precedente e si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Si segnala che **"TUTTI" (tranne il debitore) possono partecipare alle vendite giudiziarie. Non occorre l'assistenza di un professionista. Ogni immobile è stimato da un perito del Tribunale. La vendita non è gravata da oneri notarili o di mediazione.**

avv. Pancrazio Timpano,
via San Barnaba 30, 20122 Milano
tel.: 02 45480569 fax 02 36565472
cell: 338.45.19.611

Per informazioni:
da Lunedì a Venerdì dalle 9,00 alle 19
email: studiolegaletimpano@gmail.com

Per le visite contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano ad oggi Sivag s.p.a.- settore mobiliare 02.58011847, settore immobiliare: 02.26.95.20.07.

Milano, 29 ottobre 2019

Il professionista delegato

Avv. Pancrazio Timpano

