

**TRIBUNALE DI MILANO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini  
Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 1577/2018  
promossa da B.N.L. Spa quale mandataria di BPI S.c.p.A.

**PRIMA VENDITA SENZA INCANTO**

(ai sensi del D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni in L. n. 132/2015)

Il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, **AVV. CHIARA TAGLIABUE** del Foro Milano, con Studio in Milano (MI), corso Porta Nuova n.20:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 03/10/2019;
- vista la perizia dell'arch. Francesca Cortesi del 30/08/2019;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **05/02/2020** alle ore **15.00**, presso il proprio Studio sito in Milano (MI), corso Porta Nuova n.20, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili più oltre descritti, alle condizioni indicate in seguito, al **prezzo base d'asta di € 111.000,00** e con ammissibilità di **offerta minima di € 83.250,00** (pari al predetto prezzo base d'asta diminuito di 1/4), con eventuale possibilità di **rilancio minimo**, in caso di gara, di importo pari ad **€ 2.000,00**; che le **offerte di acquisto dovranno essere depositate** entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste, vale a dire, **entro le ore 13.00 del 04/02/2020**, nelle modalità indicate in seguito.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI  
LOTTO UNICO**

In Comune di **Settala (MI)**, frazione **Premenugo**, **Via Brianza n. 7**:

diritto di piena proprietà di **appartamento** di circa 83mq, al secondo piano, composto da ingresso/cucina, soggiorno, camera, bagno e balcone perimetrale, oltre ad **autorimessa** al piano terra di circa 41 mq.

**Riferimenti catastali:** detto bene è così identificato al NCEU del Comune di Settala:

appartamento

- foglio 4 - particella 167 - subalterno 710 – Via Brianza n. 7 – cat. A/3 – classe 4 - piano 2 – vani 3,5 - superficie catastale 83 mq – r.c. € 216,91.

Autorimessa

- foglio 4 - particella 167 - subalterno 714 – Via Brianza n. 7 – cat. C/6 – classe 2 - piano T – vani 36 mq - superficie catastale 41 mq – r.c. € 100,40.

**Attestato di prestazione energetica:** presente.

**Provenienza:** atto di compravendita dell' 08/02/2006 a rogito Notaio Dott. Paolo Mastrolilli in Monza, rep. n. 11179/6647, regolarmente registrato, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 16/02/2006 ai nn. 22848/11497.

**Conformità urbanistica:** presente.

**Conformità edilizia:** presente.

**Conformità catastale:** presente

**Agibilità:** presente.

**Ascensore:** assente.

**Riscaldamento:** autonomo con radiatori in alluminio.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta LIBERO da persone e occupato da sole cose, per cui è stato emesso ordine di liberazione in corso di esecuzione a cura del Custode giudiziario.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

L'offerente (che sottoscrive l'offerta) deve coincidere con il soggetto cui l'immobile andrà intestato: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerente dovrà presentarsi all'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.

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero 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 agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni)

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.

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

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) L'offerta dovrà essere depositata, nel termine di cui sopra, presso lo Studio del professionista delegato, sito in Milano (MI), corso Porta Nuova n.20, in orario d'ufficio (9.00 – 13.00 e 14.30 – 18.00).
- 2) Sull'esterno della busta dovrà essere fatta indicazione unicamente del nome del professionista delegato, della data dell'udienza fissata e del nominativo di chi materialmente consegnerà la busta (il quale può essere soggetto diverso dall'offerente). A pena di irricevibilità, nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.
- 3) La busta dovrà contenere la DICHIARAZIONE DI OFFERTA IRREVOCABILE sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16,00), con i relativi allegati in seguito indicati, e ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE a titolo di cauzione.
- 4) La **DICHIARAZIONE DI OFFERTA** dovrà indicare:
  - a) i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta;
  - b) i dati relativi all'offerente:
    - (i) per le PERSONE FISICHE: indicazione di: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, (se coniugato) regime patrimoniale; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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: indicazione, oltre che dei dati di cui sopra, anche della P.IVA, unitamente a dichiarazione di acquisto nell'esercizio di impresa, arte o professione;
    - (ii) per le PERSONE GIURIDICHE: indicazione dei dati identificativi della società, compresi codice fiscale e P.IVA, nonché le generalità del rappresentante legale (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile);
  - c) l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
  - d) la dichiarazione di residenza e/o l'elezione di 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;
  - e) l'indicazione del **prezzo offerto**, che **non** potrà essere **inferiore ad € 83.250,00**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
  - f) la sottoscrizione dell'offerente, con firma per esteso e leggibile.
- 5) La dichiarazione di offerta dovrà avere i seguenti **ALLEGATI**:
  - (i) per le PERSONE FISICHE: copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del suo codice fiscale;
  - (ii) per le persone fisiche coniugate in regime di comunione legale dei beni: copia di documento di identità del coniuge in corso di validità e del suo codice fiscale;
  - (iii) per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale: certificato del Registro delle Imprese aggiornato (non più vecchio di un mese);
  - (iv) per le PERSONE GIURIDICHE: copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del rappresentante legale della società offerente; certificato del Registro delle Imprese aggiornato (non più vecchio di un mese), da cui risultino la data di costituzione ed i poteri conferiti al rappresentante pro tempore offerente; eventuale procura, che risulti dal certificato camerale o da altro documento, che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
  - (v) in caso di offerta in nome e per conto di un minore e/o di soggetto interdetto/inabilitato: copia del documento di identità dell'offerente/tutore in corso di validità e del suo codice

fiscale; copia del documento di identità dell'offerente/minore in corso di validità e del suo codice fiscale; autorizzazione del Giudice Tutelare;

(vi) in caso di cittadino di altro stato, non facente parte dell'unione europea: certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- 6) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare, per ciascun lotto, **CAUZIONE**, mediante **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 1577/2018"**, **per un importo che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.**

Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta.

In caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione sarà trattenuta.

Gli assegni relativi alle cauzioni rispettivamente prestate da parte degli offerenti che non si renderanno invece aggiudicatari del bene verranno immediatamente restituiti da parte del delegato.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

### **APERTURA DELLE BUSTE, ESAME DELLE OFFERTE, EVENTUALE GARA**

Saranno dichiarate inefficaci: (i) le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle stesse; (ii) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; (iii) le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui sopra.

In data **5 Febbraio 2020, alle ore 15.00**, presso lo Studio del delegato, sito in Milano (MI), corso Porta Nuova n.20, si svolgerà **l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte** e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo – per la gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., con le modalità di seguito indicate.

A tale udienza saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

#### **IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base (vale a dire all'offerta minima ammessa), ma comunque inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà comunque ad 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 PLURALITÀ DI OFFERTE VALIDE**, si procederà alla gara sull'offerta più alta, cui potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesione 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 l'offerta.

La **GARA** si svolgerà secondo le seguenti modalità.

Ogni partecipante potrà formulare **rilanci** in aumento sull'offerta più alta, non inferiori ad **€ 2.000,00** 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'eventuale presenza di istanza di assegnazione.

Allorché sia trascorso **1 minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

## **SALDO PREZZO**

Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese, dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotto l'importo versato a titolo di cauzione, oltre alle spese per il trasferimento della proprietà del bene e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale a suo carico, di cui si dirà in seguito, con le seguenti modalità:

(i) direttamente al creditore fondiario **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**, ex art. 41 TUB, nella misura dell'importo che sarà tempestivamente indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale, interessi e spese, come spettantigli in base al redigendo progetto di distribuzione; al fine del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario sarà invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo Studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario;

(ii) nonché, al professionista delegato, quanto al residuo prezzo ed alle spese per il trasferimento della proprietà del bene e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, di cui si dirà in seguito, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**PROCEDURA ESECUTIVA IMM.RE RGE 1577/2018**" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato.

**Oltre al prezzo, si avverte l'aggiudicatario che sono a suo carico le seguenti spese**, di cui il delegato darà informazioni, prima della vendita agli eventuali interessati, ed all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, in base alla tipologia di acquisto:

- gli **oneri fiscali** (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) derivanti dalla vendita;
- le **spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento**;

- la **metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, in quanto di spettanza dell'aggiudicatario**, ai sensi dell'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art.2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, quantificato in questo caso in un importo indicativo di **€ 1.000,00** (per aggiudicazione fino a € 100.000,00), comprensivo di accessori di legge.

Tale importi verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Con questo avviso si rende noto altresì 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.

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.

## **SPESE CONDOMINIALI**

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, comma 2, disp. att. c.c., secondo cui **l'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con il debitore esecutato al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.**

In questo caso, le spese condominiali afferenti al bene per la **gestione ordinaria** ammontano a circa **€ 1.550,00 all'anno.**

Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie.

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Per **INFORMAZIONI** e **VISITA ALL'IMMOBILE** si comunica che è nominato CUSTODE GIUDIZIARIO il medesimo delegato alle operazioni di vendita, ai contatti che in seguito si riportano

**AVV. CHIARA TAGLIABUE**

con Studio in corso Porta Nuova n.20 – 20121 Milano (MI)

tel 02/94392452 – fax 02/89877637 - indirizzo e-mail: [esecuzioni@chiaratagliabue.it](mailto:esecuzioni@chiaratagliabue.it)

**Per la prenotazione di visita dell'immobile occorre compilare apposito form presente nell'inserzione di questa vendita pubblicata su [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).**

Per ulteriori informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Milano, lì 04 Novembre 2019

Il Delegato e Custode  
Avv. Chiara Tagliabue