



TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI
Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 1025/2018**

STUDIO LEGALE
Avvocato Corrado Cocivera
MILANO

promossa da:

- BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA

contro:

- DEBITORE ESECUTATO: Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Adv. Corrado Cocivera del Foro di Milano:

- vista l'Ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'esecuzione in data 5 febbraio 2019;
- vista la perizia estimativa dell'Arch. Elisabetta Nicoletti del 30 gennaio 2019;
- visto che le aste fissate per il 5 giugno 2019, 6 agosto 2019 e 13 dicembre 2019 sono andate deserte;
- visto il Provvedimento del G.E. in data 10 gennaio 2020;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che devono 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

del **4° (quarto) esperimento di vendita** senza incanto delle porzioni immobiliari in calce descritte e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in **euro 500.000,00 (cinquecentomila/00)**.
Si ricorda che sono considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 (un quarto)** rispetto al prezzo base come sopra determinato, pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari ad **euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa ed anonima, presso lo studio del professionista delegato in Milano, viale Monte Santo n. 1/3 **entro le ore 13:00 del giorno 2 aprile 2020**. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito.
L'offerta di acquisto, redatta in forma scritta, corredata di **marca da bollo da euro 16 (sedici)** e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione dei suoi dati identificativi, dovrà riportare:
 - * l'indicazione della Procedura esecutiva in oggetto: **R.G.E. n. 1025/2018**;
 - * l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad **euro 375.000,00 (trecentosettantacinquemila/00)** a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - * l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - * l'elezione del 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'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura notarile ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte per persona da nominare devono essere fatte solo da un avvocato; l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara.

Per quanto concerne i dati identificativi dell'offerente, la dichiarazione di offerta deve riportare quanto segue:

- se l'offerente è persona fisica cittadino dell'Unione Europea: cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale.

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 del codice civile). Nella busta dovranno essere inseriti fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, fotocopia del tesserino di attribuzione del codice fiscale;

- se l'offerente è persona fisica cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea: cognome, nome, data e luogo di nascita, nazionalità, residenza, codice fiscale, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale. Nella busta dovranno essere inseriti fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del tesserino di attribuzione del codice fiscale e del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerente è persona fisica che intende partecipare quale titolare di ditta individuale: cognome, nome, data e luogo di nascita, nazionalità, residenza, codice fiscale, partita IVA, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale. Nella busta dovranno essere inseriti, fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del tesserino di attribuzione del codice fiscale, copia del certificato d'iscrizione della società al Registro delle Imprese e dichiarazione che l'acquisto ha luogo nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- se l'offerente è persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, dati identificativi del legale rappresentante. Nella busta dovranno essere inseriti copia del certificato d'iscrizione della società al Registro delle Imprese dal quale risultino i poteri del legale rappresentante;

- se l'offerente è un minore d'età: nella busta dovrà essere inserita l'Autorizzazione del Giudice Tutelare.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari ad 1/10 (un decimo) del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 1025/2018 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

- 4) In data **3 aprile 2020 alle ore 15:30** presso lo studio del delegato in Milano, viale Monte Santo n. 1/3 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, 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 **un minuto** dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore. **L'entità del rilancio sull'offerta più alta è stabilito in euro 5.000,00 (cinquemila/00).**

In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior 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 ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta

un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13:00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo di vendita come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

- 5) Entro e non oltre il **termine di giorni 120 (centoventi)** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 1025/2018 R.G.E.". le seguenti somme:

- * **il saldo del prezzo di acquisto;**
- * **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;
- * **le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore è 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.

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.

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.

- 6) Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito estimatore Arch. Elisabetta Nicoletti del 30 gennaio 2019 **(che qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta)**, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nonché liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

Ove la situazione di fatto dell'unità immobiliare non corrispondesse alle risultanze delle planimetrie depositate in catasto, l'onere della regolarizzazione catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.

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) 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 Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

8) Il regime fiscale della aggiudicazione è l'esenzione IVA (ai sensi dell'articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72) essendo l'immobile staggito da considerarsi "strumentale per natura" pertanto alla cessione verrà applicata l'imposta di registro proporzionale in misura pari al 9% sul prezzo di aggiudicazione a meno che il debitore esecutato non comunichi di voler optare per l'imponibilità IVA. In tale ultimo caso alla cessione andrà applicata l'IVA con l'aliquota proporzionale pari al 22% oltre alle imposte proporzionali di registro in misura pari al 3% e catastale in misura 1% sul prezzo di aggiudicazione.

All'atto della predisposizione del presente Avviso di vendita il debitore esecutato **non ha ancora comunicato** la propria decisione in ordine all'esercizio o meno dell'opzione IVA ai sensi dell'articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In Comune di Trezzano sul Naviglio (MI), via Claudio Treves 67

- Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D/8] posto al PR/PT, con accesso da cancelli pedonale e carroia posti su strada e da scala esterna con balcone di proprietà che conduce direttamente al PR, composto di zona destinata ad uffici di n 7 vani con ingresso e bagno al PR, zona espositiva con ripostiglio e bagno al PT, 3 depositi con 5 vani accessori e bagno al PT, oltre centrale termica e ripostiglio esterno al PT, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

* **foglio 14 – mappale 23 – subalterno 702** - categoria D/8 - via Claudio Treves n. 67 - piano T - rendita catastale euro 12.848.

Coerenze del fabbricato commerciale al PR/PT, da nord in senso orario: cortile comune, a.u.i. mapp 25, roggia Moggia Rinaldo, cortile comune e a.u.i. e cortile comune.

Coerenze del ripostiglio esterno al PT, da nord in senso orario: a.u.i. mapp 23, a.u.i. mapp 23, cortile comune, cortile comune.

Coerenze della centrale termica al PT, da nord in senso orario: a.u.i. mapp 23, a.u.i. mapp 25, cortile comune, cortile comune.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale.

Secondo quanto riportato nella Perizia dell'Arch. Elisabetta Nicoletti del 30 gennaio 2019 a pagina 9/20:

“Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata, conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata, lievemente difforme

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato: verificata, lievemente difforme”.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode Giudiziario

Avv. Corrado Cocivera tel. 02.89054377 - fax 02.89055263 - e-mail: avvocato@studiolegalecocivera.it - PEC: avvcorrdococivera@milano.pecavvocati.it.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Milano, 23 gennaio 2020

Avv. Corrado Cocivera

