

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N° 1
20121 MILANO
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97
AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2679/2016
Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona Caterbi

promossa da

Fallimento AIP AZIENDA ITALIANA PUBBLICITA' S.r.l.
contro
- debitore esecutato -
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

8 GIUGNO 2018 ore 10.00

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona Caterbi in data 23 gennaio 2018, comunicato alle parti in data 9 febbraio 2018;
visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;;
visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
vista la relazione di stima agli atti dell'Ing. Giuseppe Raffaele del 18.12.2017;

avvisa

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

**COMUNE DI MILANO
VIA PELLINI N. 5**

Piena proprietà di **BOX AUTO**, ubicato all'interno di autorimessa interrata di oltre 3.000 mq suddivisa in n. 235 box totali, attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano con i seguenti identificativi:

foglio 193, particella 378, subalterno 805, via Eugenio Pellini 5, piano S2, z.c.2, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, superficie catastale 21mq, rendita Euro 159,95.

Coerenze (da nord in senso orario)

parti comuni, corsello autorimessa, box di terzi, box di terzi.

Conformità catastale

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che non sussistono difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale in atti, come dichiarato dal perito a pagina n. 8 dell'elaborato.

Provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Orrù di Rozzano, in data 16 luglio 2007, rep. 138591/15255, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 1, in data 31 luglio 2007, ai nn. 60103/33413.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta libera da contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario, e occupata saltuariamente dal debitore come parcheggio.

Conformità impianti e urbanistica

non si riscontrano difformità tra lo stato rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato graficamente, sia nell'ultimo stato autorizzato con DIA P.G. 501344/2008 del 20/06/2008, sia nel Permesso di Costruire a Sanatoria P.G. 142607/2011 del 24/02/2011, sia nell'ultima planimetria catastale in atti risalente al 12/06/2007. (cfr. pagg. 8 e 9 dell'elaborato).

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Ing. Giuseppe Raffaele del 18.12.2017 (da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta), con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo in data 8 GIUGNO 2018 alle ore 10** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;

2. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo base di euro 28.000,00** (ventottomila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 21.000,00 (ventunomila/00) con rilancio minimo obbligatorio di *euro 1.000,00*.

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore **13** del giorno precedente a quello fissato per la vendita; **le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.**

4. **L'udienza per l'apertura delle buste**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti **avrà luogo il giorno 8 GIUGNO 2018 ore 10, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1**, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario, e come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Giuseppe Raffaele del 18.12.2017 (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 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, 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).

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.

B) Per il bene oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di euro 28.000,00 (ventottomila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 21.000,00 (ventunomila/00) con rilancio minimo di euro 1.000,00.**

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

D) L'immobile viene venduto libero 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 oltre accessori di legge, come previsto dal DM 227/2015.

E) Entro le ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- **l'offerta di acquisto, irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- **un assegno circolare bancario non trasferibile** intestato alla " **Proc. Esecutiva n. 2679/2016 R.G.E.**", per un importo pari al **10 per cento (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;**
- **l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;**
- **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);
- **in caso di offerta presentata per conto e nome 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 in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

G) **L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

H) All'udienza sopra fissata in data 8 GIUGNO 2018 ore 10.00, 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, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà 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:

si procederà alla 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.

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, della 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 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare 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 - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato;

in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore ipotecario fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato

dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; in ogni caso al fondiario non potrà essere versato più dell'80% del residuo saldo prezzo.

Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

M) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

N) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

O) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario nominato nella persona del professionista delegato**, chiamando il n. **02.76011935** e inviando una mail all'indirizzo **avvocatominini@studiolegalemurru.it**.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **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 della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una **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.

Milano, lì 5 aprile 2018

Il professionista delegato avv. Giulia Minini

