

Avvocati e Commercialisti

20144 Milano – Via G.B. Soresina, 16
Tel. +39-02.46.39.15 r.a. – Fax +39-02.46.94.112

Paola Ferraris
Dottore Commercialista

paolamaria.ferraris@odcecmilano.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione 3[^] Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. 1816/2007

Giudice dell'Esecuzione: dott. Maria Gabriella Mennuni

Professionista delegato alla vendita: dott. Paola Ferraris

Custode: dott. Paola Ferraris

AVVISO DI VENDITA

(art. 570 e sgg. c.p.c.)

Il Professionista delegato, Dott. Paola Ferraris, con studio in Milano – Via Giovanni Battista Soresina, 16

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dott. Susanna TERNI del giorno 13/11/2009
- vista l'ordinanza 6.12.2012 del Giudice dell'Esecuzione nonché le successive ordinanze del 7.10.2015 e del 26.05.17
- vista la circolare emanata dal G.E. successivamente all'entrata in vigore del D.L. n. 83/2015, convertito nella L. n. 132/2015
- rilevato che i precedenti esperimenti d'asta sono andati deserti,
- visti gli articoli 570 e seguenti c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/10/2018 ore 15:00** presso il suo studio in Milano – Via Giovanni Battista Soresina, 16 (citofono 110) si procederà alla vendita senza incanto ai sensi dell'art. 573 c.p.c. del bene immobile in calce descritto ed analiticamente descritto nella perizia redatta dal Dott. Egidio Gangemi e depositata in data 24 aprile 2009 allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni medesimi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- b) Il prezzo base della vendita senza incanto è di Euro 146.777,00 (centoquarantaseimilasettecentosettantasette/00).

- c) Ai sensi dell'art. 571, 2 comma, c.p.c. saranno considerate valide le offerte in misura del 75% del valore dell'immobile (euro 110.083,00 – centodiecimilaottantatre/00).
- d) In caso di presentazione di più offerte efficaci, verrà effettuata una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più elevata; le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00.
- e) 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 della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5 comma e 40, 6 comma, della medesima Legge 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 e 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.

Conseguentemente 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 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.

- f) Ogni onere fiscale e spesa relativa al trasferimento derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.
- g) 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.
- h) Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

- 1) Le offerte, in carta legale, dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato, dott. Paola Ferraris presso il suo studio in Milano, Via Giovanni Battista Soresina, 16 (citofono 110) **entro le ore 12,30 del giorno non festivo immediatamente precedente la data della vendita**. Sulla busta deve essere indicato il nome di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data ed il numero di procedura esecutiva della vendita. Le offerte pervenute oltre il termine indicato saranno dichiarate inefficaci.
- 2) L'offerta– irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni – dovrà contenere:
 - L'indicazione degli elementi identificativi dell'offerente. Per le **persone fisiche**: il cognome, il nome e data di nascita, codice fiscale, cittadinanza, domicilio, stato civile, eventuali estremi del permesso di soggiorno valido o in stato di rinnovo, fotocopia 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), recapito telefonico e di posta elettronica del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. 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). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta. 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 del registro delle imprese ovvero una visura camerale della ditta stessa, da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti iscritta o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, 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 corredate da copia del documento di identità dello stesso. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese

ovvero una visura camerale 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; Nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
 - Dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, a pena di inefficacia ed esclusione della medesima.
 - Qualunque interessato, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare un'offerta personalmente o a mezzo di procuratore legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, occorre produrre originale o copia autentica della Procura.
 - Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non potrà essere superiore a **120 giorni**. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dei beni.
 - 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.
- 3) All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva R.G.E. n. 1816/2007" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che nel caso di **vendita senza incanto** sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquisto. L'assegno a titolo di cauzione verrà restituito ai non aggiudicatari immediatamente dopo la vendita. Le offerte non accompagnate da cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto, saranno dichiarate inefficaci.
- 4) L'importo degli oneri tributari e delle spese relative al trasferimento, dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. L'importo degli oneri verrà comunicato dal delegato in seguito all'aggiudicazione del lotto.

- 5) L'offerta presentata nella **vendita senza incanto** è irrevocabile. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'udienza sopra indicata.
- 6) In **caso di unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante a norma degli artt. 588 e sgg c.p.c.
- 7) In **caso di più offerte valide**, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, la vendita verrà disposta a favore del maggior offerente. 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..
- 8) **Il pagamento del residuo** prezzo, oltre alle spese, dovrà avvenire **entro e non oltre 120 giorni** dalla data della aggiudicazione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato, a favore del conto corrente che verrà indicato dal delegato (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B). L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne espressa comunicazione al professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà, altresì, versare **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, ammontare per l'odierna vendita **pari ad euro 1.046,76**, da intendersi comprensivo degli accessori di legge.

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

Descrizione del complesso immobiliare

Piena proprietà di capannone adibito a laboratorio di mq. 614,50 ca. oltre area adibita a cortile di ca. mq. 457,52 sito in Comune di Nerviano alla Via Giuseppe Garibaldi n. 115.

L'immobile risulta contraddistinto presso il N.C.E.U. del Comune di Nerviano come segue:

Foglio n.3 del Comune di Nerviano; Mappa: 294 Sub 705: Particelle 510-526, Categoria D7, R.C. euro 4.560,00

VINCOLI:

1. Iscrizione ipoteca volontaria del 24/07/2003 ai numeri 23919/113258;
2. Trascrizione decreto sequestro conservativo del 20/07/2005 ai numeri 56807/110463
3. Iscrizione ipoteca giudiziale del 23/3/2007 ai numeri 10586/44555
4. Trascrizione pignoramento in data 20.12.2007 ai numeri 101213/191663;
5. Trascrizione pignoramento in data 07/08/2008 ai numeri 62048/109440.

Regolarità edilizia del bene: come da perizia del Dott. Egidio Gangemi

COERENZE:

Mappale 501 (ex 501/a), unità immobiliare descritta nella scheda di variazione registrata all'UTE di Milano il 29/01/1988 "porzione B" ragioni ai mappali 492, 294, 510/b, 292 e 527 (ex 501/c). Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima.

L'obbligo di dotazione e allegazione dell' Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali come da DGR 3868 del 17/7/2015.

Si fa presente, ai sensi dell'art. 591-bis terzo comma c.p.c, che *“tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal professionista delegato presso il suo studio.”*

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, il presente avviso verrà pubblicato in estratto, per una sola volta, sui quotidiani, “La Repubblica – edizione regionale Lombardia”, “Corriere della Sera – edizione regionale Lombardia”, e sui siti “www.rivistaastegiudiziarie.it”, “www.immobiliare.it”, “www.entitribunali.it” e almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte e della data fissata per la vendita con incanto.

Per maggiori informazioni e per le visite all'immobile contattare il Il Custode e Professionista delegato dott. Paola Ferraris (tel n. 02.463915 – fax 02.4694112 – mail: paolam.ferraris@gmail.com), o consultare il sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Milano, 20 luglio 2018

Il professionista delegato

Dott. Paola Ferraris