

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Puricelli

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **3031/2012 R.G.E.** promossa da
Banca Popolare di Bergamo S.p.A. (ora UBI Banca S.p.A)

contro

omissis (ex art. 174, c. 9, d.lgs 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, con studio in Milano, Via Mercalli 11, vista l'ordinanza di delega emessa in data 25 Maggio 2016 dal G.E. Dott.ssa Bisegna, visto il provvedimento del 21 Novembre 2018 emesso dal G.E. Dott. Puricelli, visto l'esperimento deserto del 21.2.2019, visto l'art. 570 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita, in tre lotti, dei seguenti compendi pignorati:

Lotto 1) in **Cerro Maggiore (MI), Via Giuseppe Garibaldi 60**, così censito: Fg. 6, Mapp. 156 Sub. 2, Via Garibaldi 60, P. T, categoria C/1 classe 4, consistenza mq 40, sup. cat. 49 mq., rendita catastale Euro 704,45 e così descritto: locale commerciale al piano terra, composto da unico locale.

Coerenze da Nord in senso orario: Nord: vano scala comune, Est: parcheggio su Via Giuseppe Garibaldi, Sud: Via Giuseppe Garibaldi, Ovest: cortile comune.

Lotto 2) in **Cerro Maggiore (MI), Via Giuseppe Garibaldi 60**, così censito: Fg. 6, Mapp. 156 Sub. 3, categoria A/3 classe 2, rendita catastale Euro 269,96 e così descritto: appartamento al piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere, balcone.

Coerenze da Nord in senso orario: Nord: scoperto di proprietà, Est: parcheggio su Via Giuseppe Garibaldi, Sud: Via Giuseppe Garibaldi, Ovest: cortile comune.

Lotto 3) in **Cerro Maggiore (MI), Via Giuseppe Garibaldi 60**, così censito: Fg. 6, Mapp. 156 Sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq., rendita catastale Euro 96,68; Fg. 6, Mapp. 156 Sub. 701, categoria C/2 classe 1, consistenza 4 mq., rendita catastale Euro 4,13, graffato al Mapp. 662

e così descritto: immobile composto da rimessa, locale deposito, giardino di proprietà.

Coerenze della rimessa da Nord in senso orario: Nord: deposito, giardino di proprietà, Est: parcheggio su via Giuseppe Garibaldi, Sud: vano scala comune, Ovest: cortile comune.

Coerenze del deposito da Nord in senso orario: Nord: giardino di proprietà, Est: scoperto di proprietà, Sud: rimessa, Ovest: cortile comune.

Coerenze del giardino da Nord in senso orario: Nord: altra proprietà, Est: altra proprietà, Sud: deposito e rimessa, Ovest: cortile comune.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore Arch. Maurizio Angeloni del 16.5.2016, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Milano e reperibile sul sito pvp.giustizia.it, la quale deve essere consultata e comunque si intende per conosciuta dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato **SIVAG S.p.A.** (con sede in Redecesio di Segrate – MI – Via Milano 10, tel. 02.26952007) che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ove possibile, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto che ne abbiano fatto previa richiesta scritta, con congruo preavviso, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo pvp.giustizia.it.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **6 Giugno 2019** alle ore **15,30** Avanti il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, presso il suo Studio in Milano Via Mercalli 11, ove si terrà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il prezzo base viene fissato:

Lotto 1) in Euro 34.000,00 (trentaquattromila//00).

In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 1.000,00** (mille//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato e pertanto l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di **Euro 25.500,00** (venticinquemilacinquecento//00).

Lotto 2) in Euro 61.600,00 (sessantunomilaseicento//00).

In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 1.300,00** (milletrecento//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato e pertanto l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di **Euro 46.200,00** (quarantaseimiladuecento//00).

Lotto 3) in Euro 44.800,00 (quarantaquattromilaottocento//00).

In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 1.300,00** (milletrecento//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato e pertanto l'offerta minima per la partecipazione all'asta è di **Euro 33.600,00** (trentatremilaseicento//00).

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

Gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto in **busta chiusa**, in bollo dell'importo vigente, presso lo Studio del Professionista Delegato, esclusivamente nei giorni **3 Giugno 2019 orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00)**, **4 Giugno 2019 orari d'ufficio (09.00-13.00 e 15.00-18.00)** e **5 Giugno 2019 dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

Ciascun offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una **busta chiusa** contenente:

- La dichiarazione in bollo (vigente) di offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data di udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto, intestato alla "Tribunale di Milano-Sez.Esec.Immob. RGE n. 3031/2012" a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- fotocopia di un proprio valido documento di identità e del codice fiscale;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile); 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sulla parte esterna del plico, il Professionista Delegato annoterà le generalità di chi presenta la busta, il nome del GE o del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti, e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575

c.p.c., ed indicate nell'ordinanza del G.E., previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

All'udienza sopra fissata 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 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato 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 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare sul conto corrente della procedura l'intero saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed alle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del giudice, denominato "*Tribunale di Milano-Sez.Esec.Immob. RGE n. 3031/2012*"; nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare al Professionista Delegato le somme di cui all'art. 2, comma 7 del DM 227 del 15.10.2015. nel medesimo termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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'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.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1, c.p.c.)

L'immobile pignorato è posto in vendita al prezzo come libero. Al momento della perizia, l'esperto nominato ha dichiarato che il lotto 1 risulta libero, i lotti 2 e 3 risultano occupati dall'esecutato; l'ordine di liberazione è stato emesso in data 21.11.2018.

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.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia del 16 Maggio 2016 redatta dallo stimatore Arch. Maurizio Angeloni che viene pubblicata insieme al presente avviso di vendita e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; si precisa che, secondo quanto dichiarato in perizia dall'Esperto, relativamente al **Lotto 1** *“le condizioni attuali potrebbero limitare l'utilizzabilità dell'immobile per attività commerciali in quanto, a servizio del locale, non è presente un servizio igienico, e in considerazione di questo, nella determinazione del valore dell'immobile, viene considerata, per la sua realizzazione, una spesa di circa Euro 10.000,00; si precisa altresì che, secondo quanto dichiarato in perizia dall'Esperto, relativamente al **Lotto 3** le condizioni attuali non limitano l'utilizzo della rimessa, né del deposito ora adibito a wc con ripostiglio, ma soprattutto per quest'ultimo, sarebbero necessari alcuni piccoli interventi di manutenzione ordinaria che comunque non porterebbero ad acquisire l'abitabilità del locale come wc”*.

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 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.

Si fa avvertenza in ogni caso che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28.2.1985 n.47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi

dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28.2.1985 n.47 e visto il Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Si precisa che, ove ne ricorrano i presupposti, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si fa rinvio agli altri documenti pubblicati che potranno essere consultati integralmente dagli offerenti e che comunque si intendono conosciuti a far data dalla loro pubblicazione.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso sarà pubblicato conformemente alle indicazioni del G.E. contenute nella citata ordinanza di delega. Inoltre, sui siti Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.net si pubblicherà copia dell'ordinanza del G.E., della perizia con eventuali allegati, e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 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 dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Gian Marco Rubino
Via Mercalli 11 – 20122 Milano
Tel. 02.55192099 - Fax 02.55191869
E-mail: studio@rubinolex.it

Milano, 11 Marzo 2019
Il Professionista Delegato
Avv. Gian Marco Rubino