



TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari  
nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 4801/2012  
promossa da

BANCA CARIGE S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con dall'Avv. Marco Silvestri, del Foro di Genova, elettivamente domiciliata in Milano – Piazzale Bacone, 2 – presso lo studio dell'Avv. Laura Annoni

con l'intervento di

BANCA CARIGE S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con dall'Avv. Marco Silvestri, del Foro di Genova,

CONDOMINIO RESIDENZIALE 2, Strada Anulare, 3/4/5/6, Segrate, in persona dell'amministratore, legale rappresentante *pro tempore*, con l'Avv. M. Barbara Giuranna

contro

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Giuseppe Caldarola, con studio in Milano – Via Freguglia, 8/A – tel. e fax 025512168, indirizzo mail: [avvcaldarola@lawyer.com](mailto:avvcaldarola@lawyer.com), p.e.c.: [giuseppe.caldarola@milano.pecavvocati.it](mailto:giuseppe.caldarola@milano.pecavvocati.it)

- lette le ordinanze di delega del G.E. Dott.ssa Mennuni, del giorno 25.10.2016, del 30.11.2018, nonché del 16.1.2019;

- letta la perizia redatta dall'Arch. Emilio M. Broglia;

- visti gli artt. 591 *bis* e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

della vendita senza incanto della proprietà nella quota di 1/1 degli immobili pignorati, così come descritti in calce, e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) il prezzo base è di € **203.000,00 (Euro duecentotremila/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad € **152.250,00 (Euro centocinquantaduemiladuecentocinquanta/00)**.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente ma sempre previo appuntamento) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Freguglia, n. 8/A, **sempre previo appuntamento entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte**. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- 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. Dovrà essere, inoltre, indicato il lotto per il quale l'offerente intende concorrere. 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a:  
**€ 152.250,00 (Euro centocinquantaduemiladuecentocinquanta/00);**
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E 4801/2012 Avv. Giuseppe Caldarola". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 24 luglio 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **euro 152.250,00**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 25 luglio 2019, alle ore 16,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Freguglia, 8/A – verranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di un'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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione (€ 4.000,00);
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, *ex art. 41 T.U.B.*, direttamente, al Creditore Fondiario CARIGE Spa, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti bonifici bancari alle coordinate che verranno di seguito indicate.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali *ex art. 2 comma 7 D. 15/10/2015 n. 227*.

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.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) gli immobili vengono venduti 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.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**In Comune di Segrate (MI) – Strada Anulare San Felice n. 6 – appartamento sito al piano secondo, composto da quattro locali oltre servizi, con annesso vano ad uso cantina al piano terreno.**

Il tutto così censito al N.C.E.U. del predetto Comune:

Foglio 45, particella 54, subalterno 8, Strada Anulare San Felice n. 6, piano T-2, categoria A/2, classe 4, vani 7, rendita catastale € 921,88.

Coerenze in contorno da nord-est in senso orario:

- appartamento: passaggio comune, giardino comune su due lati a seguire, corridoio comune, appartamento interno 6, passaggio comune su due lati a seguire, giardino comune su due lati a seguire, passaggio comune.

- cantina: giardino comune, corridoio comune, cantina interno 6cn, passaggio comune.

Fatta avvertenza che il passo carraio comune e il cortile comune di accesso insistono su area comune identificata al mappale 293, priva di intestazione.

#### **PROVENIENZA:**

Gli immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti per effetto di atto di compravendita, Ufficiale rogante Notaio Alfonso Ajello di Milano, del 30.1.2006, rep. 471380/68836, trascrizione n. 15885/8059 del 3.2.2006;

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Il Perito estimatore ha ritenuto la conformità.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:**

Il Perito estimatore ha ritenuto la conformità.

**STATO OCCUPATIVO:** L'immobile è libero da persone.

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Per l'unità immobiliare oggetto di vendita sussiste Attestato di Prestazione Energetica (allegato E3 della relazione peritale). In ogni caso, per effetto del Decreto dirigenziale unità operativa 18.1.2016, n. 224, l'A.P.E. non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** l'Istituto Vendite Giudiziarie Sivag S.p.A. (con sede in Redeciesio di Segrate – Via Milano n. 10) è stato nominato custode giudiziario. Le visite all'immobile potranno essere concordate telefonando allo 02.26952007, ovvero mediante posta elettronica ai seguenti indirizzi [info@sivag.com](mailto:info@sivag.com) o [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com).

Milano, li 29 aprile 2019

Il professionista delegato *Avv. Giuseppe Caldarola*

