

TRIBUNALE DI MILANO

3^ Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Giuseppe Fiengo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 2009/2015**

promossa da

CHEBANCA! SPA

contro

...

Il sottoscritto Avv. Luca Parazzini, quale professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva in oggetto,

visti

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 5 marzo 2019;

- l'art. 591 bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **3 ottobre 2019**, alle ore **16,00**, presso il suo studio in **Milano, Via Visconti di Modrone 28**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) La vendita avrà luogo in lotto unico.
- 2) Il prezzo base dell'immobile pignorato è di euro **156.000,00** (centocinquantaseimila/00), con precisazione che l'offerta minima, ai sensi della lettera G di cui oltre, non potrà essere inferiore ad euro **117.000,00** (centodiciassettemila/00).
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate il giorno **2 ottobre 2019** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Luca Parazzini in Milano, Via Visconti di Modrone 28.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario.

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 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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 misure 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 ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento (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.

E) Entro le ore 13.00 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 festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 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, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data della vendita fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla presente procedura (con indicazione del numero di R.G.E. della procedura), per un importo pari al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 offerte presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza di vendita) certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; 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 Tribunale.

G) 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.

H) All'udienza di vendita sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

1) In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di aggiudicazione a norma dell'art. 588 cpc, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti cpc;

2) In caso di pluralità di offerte:

alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, comparendo gli offerenti personalmente all'udienza di vendita avanti al professionista delegato.

In caso di pluralità di offerte valide 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 l'offerta.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: euro 500,00 per immobili con prezzo base fino ad euro 25.000,00; euro 1.000,00 per immobili con prezzo base da euro 25.000,01 a euro 60.000,00; euro 1.500,00 per immobili con prezzo base da euro 60.000,01 ad euro 100.000,00; euro 2.000,00 per immobili con prezzo base da euro 100.000,01 ad euro 130.000,00; euro 2.500,00 per immobili con prezzo base da euro 130.000,01 ad euro 160.000,00; euro 3.000,00 per immobili con prezzo base da euro 160.000,01 ad euro 200.000,00; euro 4.000,00 per immobili con prezzo base da euro 200.000,01 ad

euro 260.000,00; euro 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre euro 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 un 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 dieci giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di centoventi giorni dall'aggiudicazione; 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 dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

L) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode e il professionista delegato.

M) Il Consulente Tecnico Architetto Domenico Iarossi ha evidenziato, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che l'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, il tutto come meglio precisato nella relazione peritale a

cui si rimanda.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dal decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione.

L'esperto ha precisato altresì che, alla data della perizia, l'unità immobiliare risulta occupata da terzi senza titolo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Bollate, via Matteotti n. 11:**

- appartamento ad uso abitazione al piano terzo composto da tre locali e servizi con annesso vano solaio al piano sottotetto;
- vano ad uso autorimessa privata al piano interrato.

Il tutto risulta identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio **42**, Particella **142**, Subalterno **43**, via Giacomo Matteotti n. 11, piano 3-6, scala B, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 88, Rendita euro 426,08;

- Foglio **42**, Particella **289**, Subalterno **1**, via Giacomo Matteotti n. 11, piano S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale Totale mq. 11, Rendita euro 39,20.

Confini:

- dell'appartamento: a nord, appartamento subalterno 705 e appartamento subalterno 704; a est, Particella 288; a sud, vano scala e appartamento subalterno 42; a ovest, appartamento subalterno 42 e prospetto sulla via Ambrogio da Bollate;

- del vano di solaio: a nord, solaio subalterno 47; a est, corridoio comune; a sud, solaio subalterno 37; a ovest, prospetto sulla via Ambrogio da Bollate;

- del vano autorimessa: a nord e a est, terrapieno; a sud, box subalterno 2; a ovest, passo carraio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali ai sensi di legge.

Per informazioni e per le visite all'immobile rivolgersi al Custode Giudiziario SIVAG SPA, Via Milano 10, Redecesio di Segrate, telefono 02.26952007, email immobiliare@sivag.com .

Milano, 27 giugno 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Luca Parazzini