



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1652/2018 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

IL PROFESSIONISTA DELEGATO DOTT. IVAN META NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 1652/2018 R.G.E.:

VISTO

- IL PROVVEDIMENTO DI DELEGA ALLA VENDITA EMESSO DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI MILANO, A NORMA DELL'ART. 591 BIS C.P.C., IN DATA 09.06.2021;
- IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 569 C.P.C.;

RITENUTO, PERTANTO, NECESSARIO FISSARE LA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO;

AVVISA

CHE CON RIGUARDO AL BENE INFRA DESCRITTO IL GIORNO **9 FEBBRAIO 2022, ORE 16.00** SI PROCEDERÀ ALLA **VENDITA SENZA INCANTO** PRESSO IL DOMICILIO PROFESSIONALE DEL SOTTOSCRITTO DELEGATO ALLA VENDITA, SITO IN MILANO, ALLA VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE N. 15.

PER AGGIUDICARSI IL BENE SARÀ NECESSARIO FAR PERVENIRE OFFERTA IN BUSTA CHIUSA, INDIRIZZATA AL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA, PRESSO IL SUO DOMICILIO PROFESSIONALE IN MILANO, ALLA VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE N. 15, A NORMA DELL'ART. 571 C.P.C., **ENTRO LE ORE 13.00 DEL GIORNO 8 FEBBRAIO 2022.**

PREZZO BASE D'ASTA: **Euro 353.600,00**

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: **Euro 265.200,00.**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
(COME DA PERIZIA E DA ORDINANZA DI DELEGA)

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI PORZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE, COSTITUITO DA FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI, SITO IN MESERO (MI), VIA KENNEDY 24, AL PIANO TERRENO, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 1, PARTICELLA 323, SUBALTERNO 701, GRAFFATI AI MAPPALI 685 E 687, CATEGORIA D/7, R.C. 7.090,00.

STATO DI POSSESSO

L'IMMOBILE È ATTUALMENTE LIBERO ED IN MODESTO STATO DI CONSERVAZIONE.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

NON PRESENTE

ONERI CONDOMINIALI

NON VE NE SONO.

NOTIZIE URBANISTICHE

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE SI TROVA A MESERO, COMUNE POSTO AD OVEST DI MILANO, NELL'AMBITO "MAGENTINO", IN VIA KENNEDY N. 24, APPENA FUORI DAL CENTRO DI MESERO; LA ZONA È CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI ALCUNI EDIFICI DI TIPO INDUSTRIALE E RESIDENZIALE LUNGO LA STRADA E DA ZONE A VERDE DALLE QUALI INIZIANO LE CAMPAGNE CIRCOSTANTI.

SECONDO QUANTO RIPORTATO NELLA PERIZIA DEPOSITATA DAL CTU, LE PORZIONI IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL BENE IN OGGETTO SONO RISULTATE **SOSTANZIALMENTE CORRISPONDENTI ALLA SCHEDA CATASTALE** IN ATTI AL NCEU DEL 30.06.2015, **MA SOLO PARZIALMENTE CORRISPONDENTI AI GRAFICI ALLEGATI ALLE PRATICHE EDILIZIE** (VED. PUNTO 7 PERIZIA).

NELLO SPECIFICO:

PER IL CAPANNONE CENTRALE (PORZIONE N. 4 DA SCHEDA):

- DEMOLIZIONE/MANCATA FORMAZIONE DELLA MURATURA PERIMETRALE E DEL VANO PORTA/CARRAIO SUL FRONTE NORD-OVEST A FAVORE DI UN UNICO PASSAGGIO APERTO A TUTTA ALTEZZA;
- FORMAZIONE DI N. 2 VANI PORTA/CARRAI SUL FRONTE NORD-EST ANZICHÉ DI UNO SOLO;
- DIVERSA POSIZIONE DEL VANO PORTA/CARRAIO SUL FRONTE SUD-EST;
- FORMAZIONE DI N. 1 PICCOLO VANO PORTA SUL FRONTE SUD-OVEST;
- FORMAZIONE DI PICCOLO LOCALE WC IN MURATURA NON A TUTTA ALTEZZA ALL'INTERNO DEL CAPANNONE:

PER LA RECINZIONE LATO SUD-OVEST (PORZIONE N. 10 DA SCHEDA):

- PROLUNGAMENTO DELLA RECINZIONE FINO AL CONFINE A NORD-OVEST.

PER LE RESTANTI PORZIONI DEL FABBRICATO (RUSTICO E CAPANNONE UBICATI SUL CONFINE A NORD-OVEST, TETTOIE E CISTERNA INTERRATA) IL PERITO NON HA POTUTO VERIFICARE L'ESATTA CONFORMITÀ EDILIZIA DEI BENI RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NEI TITOLI AUTORIZZATIVI (VED. PUNTO N. 7) POICHÉ LE PRATICHE EDILIZIE DI EDIFICAZIONE DEGLI STESSI NON SONO STATE RINVENUTE DAL COMUNE DI MESERO.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITÀ RISCOSE, **IL FUTURO EVENTUALE AGGIUDICATARIO POTRÀ PROVVEDERE (PREVIA VERIFICA DELL'ITER BUROCRATICO TRAMITE PROPRIO PROFESSIONISTA DI FIDUCIA IN CONCERTO CON I TECNICI COMUNALI) CON PRATICA EDILIZIA ONEROSA A SANATORIA PER LE OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITÀ (PREVIA VERIFICA PRESSO LA PA DELLA REALIZZABILITÀ DELLE MEDESIME) E PER LE OPERE DA ESEGUIRSI PER RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI DICHIARATO NEI TITOLI EDILIZI OVE GLI ABUSI NON POSSANO ESSERE SANATI (CON RIMOZIONE/DEMOLIZIONE DI TUTTE LE OPERE NON LICENZIATE)**; IL TUTTO FATTE SALVE EVENTUALI FUTURE DIVERSE DETERMINAZIONI DEGLI ORGANI PREPOSTI CHE NON RILASCIANO PARERE PREVENTIVO SCRITTO PRIMA CHE SIANO STATE PRESENTATE LE OPPORTUNE RICHIESTE.

IL TECNICO HA ANCHE SEGNALATO CHE TRA L'AREA CORTILIZIA DI PROPRIETÀ, MAPP. 685, ED IL CORTILE CONFINANTE, POSTO IMMEDIATAMENTE A NORD-EST (MAPP. 686 NON IN OGGETTO) DELLO STESSO, NON È PRESENTE ALCUNA SEPARAZIONE FISICA/RECINZIONE; OCCORRERÀ PERTANTO VERIFICARE IN LOCO L'ESATTA UBICAZIONE DEL CONFINE DELL'AREA PERTINENZIALE IN OGGETTO, EVENTUALMENTE IN CONTRADDITTORIO CON IL CONFINANTE ED EVENTUALMENTE TRAMITE ANCHE APPOSITI STRUMENTI DI RILEVAZIONE, CON EVENTUALE ONERE E SPESA A CARICO DELL'EVENTUALE ACQUIRENTE, NON ESSENDO APPUNTO I LIMITI DI PROPRIETÀ DEL SUDDETTO APPEZZAMENTO DI TERRENO CHIARAMENTE IDENTIFICABILE A VISTA, E CHE LA PORZIONE DI COMPLESSO IN OGGETTO, COSÌ COME GENERATA DALLA SENTENZA DI DIVISIONE, **NON HA UN PROPRIO ACCESSO AUTONOMO DALLA STRADA**, IN QUANTO IL CANCELLO PEDONALE E IL CANCELLO CARRAIO DI ACCESSO AL COMPLESSO RICADONO NELLA PORZIONE NON OGGETTO DELLA PRESENTE. SECONDO IL CTU, PERTANTO, **ANDRÀ REDATTO APPOSITO ATTO DI**

SERVITÙ DI PASSAGGIO, PEDONALE E CARRAIO. INOLTRE, IL TECNICO NOMINATO HA SEGNALATO LA PRESENZA DI UNA CISTERNA INTERRATA NELLA SOTTOSTANTE AREA CORTILIZIA, IN PROSSIMITÀ DELLA "IDEALE" LINEA DI DEMARCAZIONE DEL LOTTO IN OGGETTO, DAL CONTIGUO NON OGGETTO DI PROCEDURA, CHE NON SI È POTUTO ISPEZIONARE E I CUI CONFINI INTERRATI NON SONO NOTI. IN SEDE DI SOPRALLUOGO È STATO RIFERITO CHE DETTA CISTERNA È VUOTA DA TEMPO.

LE COPERTURE DELLE TETTOIE E DEL RUSTICO (A FALDE INCLINATE) RELATIVE ALLE PORZIONI DEL BENE IN OGGETTO, PRESENTANO **LASTRE DI ETERNIT** (AMIANTO). PERTANTO L'EVENTUALE FUTURO AGGIUDICATARIO, DOVRÀ PROVVEDERE SECONDO NORMATIVE VIGENTI, ALLA NOTIFICA PRESSO LA ATS DI COMPETENZA (GIÀ ASL), CON VERIFICHE SULL'INDICE DI DEGRADO (I.D.) EVENTUALE ADEGUATA RIMOZIONE E SMALTIMENTO DA PARTE DI TECNICI CERTIFICATI E PROVVEDERE ALLA REALIZZAZIONE DI ALTRO MANTO DI COPERTURA.

RIGUARDO DEL CORPO DI FABBRICA CENTRALE, MOLTO ALTO, IL CTU NON È STATO IN GRADO DI INDICARE SE LA COPERTURA SOVRASTANTE SIA O MENO IN ETERNIT, NÉ SE VI SIA INCAPSULAMENTO DI EVENTUALE ETERNIT. IL TECNICO NON POTENDO STIMARE LA NECESSITÀ NONCHÉ I TEMPI (E QUANTO MENO I COSTI) DI UN EVENTUALE INTERVENTO, RITIENE DOVER TENERE CONTO, IN VIA PRUDENZIALE, DELLA PROBLEMATICHE SUD-DETTA NELLA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE.

SECONDO QUANTO RIPORTATO IN PERIZIA, INOLTRE, NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENZA DI SOSTANZE TOSSICHE NOCIVE/MATERIALI INQUINANTI SIA NEI MANUFATTI EDILIZI CHE NELLE AREE ESTERNE E NEL SOTTOSUOLO (NEL CORTILE È INOLTRE PRESENTE UNA CISTERNA INTERRATA). TALE VERIFICA PRELIMINARE POTRÀ ESSERE ESEGUITA, SOLO DA TECNICI SPECIALIZZATI, CON CAMPIONAMENTI E ANALISI DA ESEGUIRSI IN LABORATORI ABILITATI.

DI QUANTO SU ESPOSTO IL TECNICO HA TENUTO CONTO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI STIMA. SI RIMANDA ALL'ELABORATO DEL PERITO ESTIMATORE PER EVENTUALI ULTERIORI INFORMAZIONI URBANISTICO - EDILIZIE.

GLI IMMOBILI SONO POSTI IN VENDITA NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA REDATTA DALLO STIMATORE, ARCH. BARBARA MARCHESI, REDATTA IL 25.05.2021 (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, GLI ACCESSORI, RAGIONI ED AZIONI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, SENZA GARANZIA SPECIFICA DELLA CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, APPARENTI E NON APPARENTI, CON TUTTI I FISSI ED INFISSI, NONCHÉ CON TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI CONTENUTI E RICHIAMATI NELL'ATTO DI PROVENIENZA A PARTE DEBITRICE: LA PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE È PERVENUTA A SEGUITO DI SUCCESSIONE EREDITARIA (DENUNCIA DI SUCCESSIONE TRASCRITTA A PAVIA IN DATA 23.08.2004 AI NN. 18023/10873), SUCCESSIVO SCIoglIMENTO DELLA COMUNIONE (SENTENZA DI DIVISIONE REP. N. 912/2011, R.G. N. 160683/2005, EMESSA DAL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE DISTACCATA DI RHO) ED INFINE ATTO DI COMPRAVENDITA (TRASCRITTO A PAVIA IN DATA 09.05.2018 AI NN. 7784/5062).

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) ANCHE SE IL PREZZO È STATO DETERMINATO A NORMA DELL'ART. 568 C.P.C., CON UN VALORE ASSEGNATO A METRO QUADRO.

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 DALL'EVENTUALE NECESSITÀ DI ADEGUAMENTO DI IMPIANTI ALLE LEGGI VIGENTI, SPESE CONDOMINIALI DELL'ANNO IN CORSO E DELL'ANNO PRECEDENTE ALL'AGGIUDICAZIONE E DELL'ANNO PRECEDENTE NON PAGATE DAL DEBITORE – PER QUALSIASI MOTIVO NON CONSIDERATI, ANCHE SE OCCULTI E COMUNQUE NON EVIDENZIATI IN PERIZIA, NON POTRANNO DARE LUOGO AD ALCUN RISARCIMENTO, INDENNITÀ O RIDUZIONE DEL PREZZO, ESSENDOSI DI CIÒ TENUTO CONTO NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.

LA PUBBLICITÀ, LE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E LE CONDIZIONI DELLA VENDITA, SONO REGOLATE DALLE "CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE" ALLEGATE AL PRESENTE AVVISO.

LA VENDITA E LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE SARANNO PUBBLICIZZATE SECONDO QUANTO STABILITO DALL'ORDINANZA DI DELEGA DEL 9.06.2021 DEL G.E. PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO. L'IMMOBILE VIENE VENDUTO LIBERO DA ISCRIZIONI IPOTECARIE E DA TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI (SE ESISTENTI AL MOMENTO DELLA VENDITA, EVENTUALI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SARANNO CANCELLATE A SPESE E CURA DELLA PROCEDURA). SONO **A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO SOLO GLI ONERI FISCALI, LE SPESE INERENTI IL TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE TRA CUI IL 50% DEL COMPENSO DEL DELEGATO, OLTRE ACCESSORI DI LEGGE, RELATIVE A QUESTA ATTIVITÀ E LIQUIDATE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE.**

GLI IMPORTI NECESSARI SARANNO PRELEVATI DAL FONDO SPESE CHE DOVRÀ ESSERE VERSATO NELLO STESSO TERMINE DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE PER UN IMPORTO CHE SARÀ COMUNICATO DAL PROFESSIONISTA DELEGATO ALL'AGGIUDICATARIO ENTRO DIECI GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE.

PER QUALSIASI INFORMAZIONE SULLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA CI SI PUÒ RIVOLGERE AL **PROFESSIONISTA DELEGATO, DOTT. IVAN META**, VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE N. 15, MOBILE 377/2688468 - FAX 02/87046001 – @MAIL: IVANMETA.STUDIO@GMAIL.COM.

PER RICHIEDERE LA VISITA DELL'IMMOBILE **È OBBLIGATORIO** INOLTRE **AL CUSTODE GIUDIZIARIO, DOTT. IVAN META**, RICHIESTA A MEZZO DEL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE: **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**.

MILANO, Lì 29 NOVEMBRE 2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
DOTT. IVAN META



CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI GIUDIZIARIE

L'OFFERTA IRREVOCABILE D'ACQUISTO (ART. 570 E SS. C.P.C.) CONSISTE IN UNA DICHIARAZIONE IN REGOLA CON LE IMPOSTE DI BOLLO (€ 16,00 AL MOMENTO DELLA PUBBLICAZIONE DEL PRESENTE AVVISO) CONTENENTE:

1) IL COGNOME, NOME, LUOGO E DATA DI NASCITA, CODICE FISCALE O P.IVA, DOMICILIO, STATO CIVILE, RECAPITO TELEFONICO DEL SOGGETTO CUI ANDRÀ INTESTATO L'IMMOBILE. NON SARÀ, INFATTI, POSSIBILE INTESTARE L'IMMOBILE AD UN SOGGETTO DIVERSO DA QUELLO CHE SOTTOSCRIVE L'OFFERTA.

SE L'OFFERENTE È CONIUGATO DOVRÀ ESSERE INDICATO IN REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA (PER ESCLUDERE IL BENE AGGIUDICATO DALLA COMUNIONE LEGALE È NECESSARIA LA PARTECIPAZIONE DEL CONIUGE ALL'UDIENZA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE E CHE QUEST'ULTIMO RENDA LE DICHIARAZIONE PREVISTA DALL'ART. 179 C.C).

IN CASO L'OFFERTA VENGA PRESENTATA IN NOME E PER CONTO DI UNA SOCIETÀ, DOVRÀ ESSERE PRODOTTO (IL GIORNO FISSATO PER L'APERTURA DELLE BUSTE) IL CERTIFICATO DELLA C.C.I.A.A. IN CORSO DI VALIDITÀ DAL QUALE RISULTI LA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ E I POTERI CONFERITI ALL'OFFERENTE;

SE L'OFFERENTE È MINORENNE, L'OFFERTA DOVRÀ ESSERE SOTTOSCRITTA DAI GENITORI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE TUTELARE, DA ALLEGARE IN COPIA CONFORME;

2) FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO D'IDENTITÀ DELL'OFFERENTE E SE NECESSARIO VALIDA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE I POTERI O LA LEGITTIMAZIONE DELLO STESSO;

3) I DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE IMMOBILE PER IL QUALE L'OFFERTA È PROPOSTA;

4) L'INDICAZIONE DEL PREZZO OFFERTO, CHE *NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO MINIMO STABILITO, PARI AD **Euro 265.200,00***;

5) IL TERMINE DI PAGAMENTO DEL PREZZO E DEL FONDO SPESE, NON SUPERIORE A 120 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE;

6) L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA;

7) NR. 1 ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE INTESTATO A "**PROC. ESECUTIVA N. 1652/2018 R.G.E.**" PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO, A TITOLO DI CAUZIONE, CHE SARÀ TRATTENUTA IN CASO DI RIFIUTO DELL'ACQUISTO;

8) FOTOCOPIA DELL'ASSEGNO DEPOSITATO;

9) LA DICHIARAZIONE DI RESIDENZA E L'ELEZIONE DEL DOMICILIO NEL COMUNE DI MILANO EX ART. 582 C.P.C.. IN MANCANZA, LE COMUNICAZIONI SARANNO EFFETTUATE PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI MILANO EX ART. 174 DISP. ATT. COD. PROC. CIV.

L'OFFERTA NON È EFFICACE:

a) SE PERVIENE OLTRE IL TERMINE STABILITO DALL'AVVISO DI VENDITA COME DISPOSTO IN ORDINANZA DI DELEGA;

b) SE È INFERIORE DI OLTRE $\frac{1}{4}$ RISPETTO AL PREZZO BASE D'ASTA;

c) SE L'OFFERENTE PRESTA CAUZIONE IN MISURA INFERIORE AL *DECIMO DEL PREZZO DA LUI PROPOSTO* OPPURE SE LA CAUZIONE NON VIENE PRESTATO NELLA MISURA SOPRA INDICATA.

d) SE NON È SOTTOSCRITTA DALL'OFFERENTE.

e) SE NON VI È L'INDICAZIONE DEL PREZZO OFFERTO.

L'OFFERTA PRESENTATA È IRREVOCABILE SALVO CHE SIANO DECORSI 120 GIORNI DALLA SUA PRESENTAZIONE E LA STESSA NON SIA STATA ACCOLTA.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE L'OFFERTA:

- **QUALUNQUE INTERESSATO** FATTA ECCEZIONE PER IL DEBITORE E PER L'UFFICIALE GIUDIZIARIO CHE HA PARTECIPATO AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, NONCHÉ I SOGGETTI PER CUI VIGE UN DIVIETO SPECIALE EX ART. 1471 C.C. (NEL CASO CHE INTERESSA SONO GLI UFFICIALI PUBBLICI RISPETTO AI BENI CHE SONO VENDUTI PER IL LORO MINISTERO E COLORO CHE AMMINISTRANO BENI ALTRUI RELATIVAMENTE AI BENI AMMINISTRATI);
- IL **CONIUGE** (NON ESECUTATO) DEL DEBITORE (ESECUTATO) **È AMMESSO** ALLA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA. ALL'EVENTUALE DIMOSTRAZIONE DELLA SIMULAZIONE DELLA VENDITA E DELL'ESISTENZA DI UNA INTERPOSIZIONE FITTIZIA, CONSEGUENTE NON LA NULLITÀ DELLA VENDITA STESSA, BENSÌ DEL PATTO DI RETROCESSIONE DEL BENE IMMOBILE AL CONIUGE DEBITORE ED IL CONSOLIDAMENTO DELLA VENDITA IN CAPO AL CONIUGE AGGIUDICATARIO (NON ESECUTATO). ANCHE IL CONIUGE IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI PUÒ PRESENTARE L'OFFERTA DI ACQUISTO (CASS. 605/82).
- È POSSIBILE PRESENTARE L'OFFERTA ANCHE A MEZZO DI UN AVVOCATO EX ART. 571 C.P.C.. QUALORA FORMULATA A MEZZO DI UN LEGALE, L'OFFERTA PUÒ ANCHE ESSERE PER PERSONA DA NOMINARE EX ART. 579, ULTIMO COMMA, C.P.C.: IN TAL CASO È NECESSARIO DICHIARARLO ESPRESSAMENTE.

LE OFFERTE NON POSSONO PROVENIRE DA UN MANDATARIO, SEPPUR MUNITO DI PROCURA SPECIALE, IN OSSEQUIO AL COMBINATO DISPOSTO DI CUI AGLI ARTT. 571, COMMA 1 E 579, COMMA 3, C.P.C.

L'OFFERTA DEVE ESSERE DEPOSITATA IN **BUSTA CHIUSA** (ANCHE NON PERSONALMENTE), ALL'ESTERNO DELLA QUALE SONO ANNOTATI, A CURA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO RICEVENTE, O DA SUO DELEGATO:

- A) IL NOME, PREVIA IDENTIFICAZIONE, DI CHI MATERIALMENTE PROVVEDE AL DEPOSITO;
- B) IL NOME DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA;
- C) IL NOME DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE;
- D) LA DATA E L'ORA DELL'UDIENZA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE;
- E) LA DATA E L'ORA DELLA RICEZIONE DELLA BUSTA.

LE BUSTE **SONO APERTE ALLA DATA FISSATA PER L'ESAME DELLE OFFERTE** ALLA PRESENZA DEGLI OFFERENTI, NONCHÉ DEL CREDITORE PROCEDENTE E DEGLI EVENTUALI CREDITORI INTERVENUTI. IN CONFORMITÀ ALLA CIRCOLARE DEL 14.07.2020 DELLA TERZA SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE DI MILANO, IN RELAZIONE ALLE ISTRUZIONI SULLA PROSECUZIONE DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI, NEL RISPETTO DELLE MISURE ANTI COVID-19, SI FA PRESENTE CHE AGLI OFFERENTI È PRESCRITTO:

- DI PARTECIPARE ALLA GARA SENZA ACCOMPAGNATORI;
- DI UTILIZZARE LE MASCHERINE A COPERTURA DI NASO E BOCCA;
- DI PORTARE CON SÉ GEL IGIENIZZANTE PER LE MANI;
- DI MANTENERE LA DISTANZA PERSONALE DI ALMENO UN METRO.

IN ORDINE AL NUMERO DI OFFERTE PERVENUTE SI POSSONO VERIFICARE LE SEGUENTI IPOTESI:

IN CASO DI UN'UNICA OFFERTA:

- a) SE L'OFFERTA È **PARI O SUPERIORE AL PREZZO BASE D'ASTA** DELL'IMMOBILE, SI PROCEDERÀ ALL'AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE;
- b) SE L'OFFERTA È **PARI O SUPERIORE AL 75% DEL PREZZO BASE D'ASTA**, MA INFERIORE AL PREDETTO PREZZO BASE D'ASTA, **SI PROCEDERÀ ALL'AGGIUDICAZIONE ALL'UNICO OFFERENTE OVE NON SIANO STATE PRESENTATE ISTANZE DI ASSEGNAZIONE AI SENSI DELL'ART. 588 C.P.C.**, NEL QUAL CASO IL BENE VERRÀ ASSEGNATO AL PREZZO BASE D'ASTA AL CREDITORE ISTANTE A NORMA DEGLI ART. 588 E SS. C.P.C.;

IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE:

IL PROFESSIONISTA DELEGATO INVITA GLI OFFERENTI AD UNA GARA IN AUMENTO, SULL'OFFERTA PIÙ ALTA, SECONDO IL MODELLO DELLE OFFERTE PALESI CON LE MODALITÀ DI CUI ALL'ART. 581 C.P.C., CON AGGIUDICAZIONE IN FAVORE DEL MAGGIORE OFFERENTE ANCHE NEL CASO IN CUI VI SIA LA MANCANZA DI ADESIONI ALLA GARA. IL **RILANCIO MINIMO** NON POTRÀ ESSERE INFERIORE AD **EURO 5.000,00 (EURO CINQUEMILA/00)** ALLORCHÉ SIA TRASCORSO UN MINUTO DALL'ULTIMA OFFERTA SENZA CHE NE SEGUA UN'ALTRA MAGGIORE, L'IMMOBILE È AGGIUDICATO ALL'ULTIMO OFFERENTE.

NEL CASO IN CUI LE PLURIME OFFERTE DEPOSITATE SIANO AL MEDESIMO PREZZO, E PER MANCANZA DI ADESIONI DEGLI OFFERENTI NON SI POSSA DAR LUOGO ALLA GARA, L'IMMOBILE SARÀ AGGIUDICATO ALL'OFFERENTE CHE PER PRIMO ABBA 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 DELL'ART. 588 C.P.C. IL PROFESSIONISTA DELEGATO DARÀ AVVISO AGLI OFFERENTI, UNA VOLTA APERTE LE BUSTE, DELL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE SE PRESENTE.

L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ DEPOSITARE SUL C/C DELLA PROCEDURA IL RESIDUO DEL PREZZO (ENTRO 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE), L'IMPORTO DELLE SPESE NECESSARIE PER IL TRASFERIMENTO ED IL 50% DEL COMPENSO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO RELATIVO AL 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).

IL PROFESSIONISTA DELEGATO COMUNICHERÀ I SUINDICATI IMPORTI ALL'AGGIUDICATARIO ENTRO 10 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE, DETRATTO L'IMPORTO PER CAUZIONE GIÀ VERSATO. 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 (120 GIORNI) DOVRÀ ESSERE CONSEGNATA AL PROFESSIONISTA DELEGATO LA RICEVUTA DELL'AVVENUTA OPERAZIONE A SALDO.

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.**

AVVENUTO IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE, IL PROFESSIONISTA DELEGATO PREDISPONE IL **DECRETO DI TRASFERIMENTO** E TRASMETTE SENZA INDUGIO AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE IL FASCICOLO.

CONTRO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO È PROPONIBILE L'OPPOSIZIONE A NORMA DELL'ART. 617 C.P.C. (OPPOSIZIONE AGLI ATTI ESECUTIVI).

L'ART. 588 E SS. C.P.C. DISPONE CHE *OGNI CREDITORE*, NEL TERMINE DI 10 GIORNI PRIMA DATA FISSATA PER LA VENDITA, PUÒ PRESENTARE **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE** A NORMA DELL'ART. 589 PER IL CASO IN CUI LA VENDITA NON ABBA LUOGO PER MANCANZA DI OFFERTE.

INFORMAZIONI GENERALI

QUALORA IL PROCEDIMENTO SI BASI SU CREDITO FONDIARIO, L'AGGIUDICATARIO PUÒ AVVALERSI DELLA FACOLTÀ DI SUBENTRARE NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 41, COMMA 5, D.LGS. 385/1993, ED ALLE CONDIZIONI IVI PREVISTE. OVE L'AGGIUDICATARIO NON SI SIA AVVALSO DI TALE FACOLTÀ, IL PAGAMENTO, NEL LIMITE DEL CREDITO AZIONATO, SARÀ EFFETTUATO DIRETTAMENTE ALLA BANCA CREDITRICE (ART. 41, COMMA 4, D.LGS. 385/1993) O AL CESSIONARIO DEL CREDITO, NEL

TERMINE FISSATO PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO, NEI LIMITI DEL CREDITO AZIONATO IN VIA IPOTECARIA E PREVIA PRECISAZIONE DEL MEDESIMO, ENTRO IL TERMINE DI GIORNI TRENTA DALL'AGGIUDICAZIONE.

TUTTE LE ATTIVITÀ CHE, A NORMA DELL'ART. 571 C.P.C. E SEGUENTI, DOVREBBERO ESSERE COMPIUTE IN CANCELLERIA O DAVANTI AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE O DAL CANCELLIERE O DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, SARANNO EFFETTUATE DAL SOTTOSCRITTO PROFESSIONISTA DELEGATO, PRESSO IL PROPRIO DOMICILIO PROFESSIONALE.

MUTUI C.D. PROTOCOLLO ABI

GLI OFFERENTI, NELL' OFFERTA DI ACQUISTO, O, COMUNQUE, GLI AGGIUDICATARI, ENTRO IL TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL PREZZO, DOVRANNO DICHIARARE ESPRESSAMENTE DI VOLERSI AVVALERE DELLA PROCEDURA DI CONCESSIONE DI MUTUI AGLI AGGIUDICATARI PREVISTA DAL C.D. PROTOCOLLO ABI.

L'ELENCO DELLE BANCHE ADERENTI ALL'INIZIATIVA PER IL TRIBUNALE DI MILANO POTRÀ ESSERE REPERITO PRESSO IL PROFESSIONISTA DELEGATO O PRESSO IL SITO ABI ([HTTP://WWW.ABI.IT/](http://www.abi.it/)).



IL PROFESSIONISTA DELEGATO
DOTT. IVAN META

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ivan Meta", written over a white rectangular background.