

**TRIBUNALE DI MILANO**

3^ Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott.ssa Flaviana Boniolo  
Professionista delegato Avv. Luca Parazzini

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Nella procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 3995/2012**  
promossa da

**DR. LUIGI RUBERTO**, in proprio e in qualità di associato e  
legale rappresentante dello **STUDIO RUBERTO ASSOCIATI**;  
contro

**Omissis**

\*\*\*

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 luglio 2016;
  - l'esito dell'asta deserta in data 20 aprile 2017;
  - l'esito dell'asta deserta in data 25 luglio 2017;
  - l'esito dell'asta deserta in data 12 dicembre 2017;
  - il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 12 maggio 2018;
  - l'esito dell'asta deserta in data 13 settembre 2018;
  - l'esito dell'asta deserta in data 17 gennaio 2019;
  - il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 5 aprile 2019;
  - l'esito dell'asta deserta del 19 settembre 2019;
  - l'esito dell'asta deserta del 12 dicembre 2019;
  - l'esito dell'asta deserta del 2 dicembre 2020;
  - il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 16 giugno 2021;
  - l'esito dell'asta deserta del 13 gennaio 2022;
  - il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 21 gennaio 2022;
  - l'esito dell'asta deserta del 7 giugno 2022;
  - il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 27 ottobre 2023;
  - l'art. 591 bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;
- e inoltre, non essendosi tenuta l'asta del 24 marzo 2020 per emergenza Covid 19,

**AVVISA**

che il giorno **8 febbraio 2024**, alle ore **15,00**, 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 unico lotto.

2) Il prezzo base dell'immobile pignorato è pari ad euro **1.901.961,00** (unmilionenovecentounomilanovecentosessantuno/00).  
3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, esclusivamente il giorno **7 febbraio 2024**, dalle ore **10,00** alle ore **13,00**, in busta bianca chiusa presso lo studio dell'Avv. Luca Parazzini in Milano, Via Visconti di Modrone 28.

*Modalità dell'offerta*

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 (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno centoventi giorni, che dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva immobiliare;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo, estremi catastali con foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della Partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 dell'art. 179 c.c.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e 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 cpc; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato alla procedura esecutiva di cui in epigrafe, per un importo pari al **dieci per cento del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno centoventi giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari o superiori ad euro **1.426.470,75**.

\*\*\*

4) il giorno **8 febbraio 2024**, alle ore **15,00**, è fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

A tale udienza 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 prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione

all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc;

- nel 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).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ciascuna ad euro **5.000,00 (cinquemila/00)**.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara non arrivino al prezzo base d'asta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto ex art. 571 cpc o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di centoventi giorni dall'aggiudicazione.

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.

5) Trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario, l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare direttamente alla Banca quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine al Professionista delegato, oltre all'importo necessario per le spese di trasferimento, l'eventuale residuo prezzo (dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) mediante assegni circolari non trasferibili intestati "**Tribunale Milano - RGE 3995/2012**". Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

6) Gli immobili 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 Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 cpc, con un valore assegnato al metro quadrato.

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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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, vizi 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.

7) Il Consulente Tecnico Arch. Paolo Delfino ha evidenziato, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che l'immobile in vendita è stato edificato in forza di nulla osta rilasciato dal Comune il 15 settembre 1965 e successivi provvedimenti autorizzativi evidenziati in perizia. Si segnala che con provvedimento in data 10 luglio 2023 il Giudice dell'Esecuzione ha onerato il Consulente Tecnico di depositare una relazione di stima aggiornata, *"tenuto conto quanto al capannone C della possibile rimozione della scaffalatura oggetto del contratto di cessione di azienda in atti"*. In data 22 settembre 2023 il Consulente Tecnico Arch. Paolo Delfino ha depositato relazione integrativa con la quale ha precisato, in relazione al capannone C, che *"di fatto la struttura del magazzino intensivo è agganciata sia alle pareti laterali che alla copertura e l'eventuale rimozione della scaffalatura interna in metallo (il vero magazzino intensivo) inciderebbe sulla struttura esterna e sulla copertura che dovrebbero essere rimosse (o demolite) insieme alla scaffalatura. (...) L'eventuale rimozione/demolizione è comunque soggetta a pratica edilizia, la quale, in qualche modo, deve dimostrare la conservazione del*

*volume licenziato nonostante l'eventuale rimozione della scaffalatura, definita nell'ambito del fallimento come un arredo, solo perché fatturata come tale. L'acquirente del compendio immobiliare deve conservare questa volumetria e pertanto, chi dovesse rimuovere la scaffalatura, dovrebbe ripristinare le pareti ed il tetto".*

8) Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione.

9) L'esperto ha precisato altresì che l'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratti non rinnovati e non opponibili alla procedura.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Complesso industriale in Comune di **Limbate**, via Guglielmo Marconi n. 25, identificato nel Catasto di detto Comune come segue:

*Catasto Terreni*

Foglio **37**, Particella **138**, ente urbano di ha. 02.85.80;

*Catasto Fabbricati*

Foglio **37**, Particella **138**, Subalterno **701**, via Guglielmo Marconi n. 25, piano 2, Lastrico Solare di mq. 11.924;

Foglio **37**, Particella **138**, Subalterno **702**, via Guglielmo Marconi n. 25, piano T-S1, Categoria D/1, Rendita euro 98.600,00.

\*\*\*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita e per le visite dell'immobile rivolgersi al sottoscritto professionista delegato (Tel. 02.59900795).

Milano, 8 novembre 2023

Il Professionista Delegato  
Avv. Luca Parazzini