

STUDIO LEGALE
AVV. MASSIMO MOLINARI
GENOVA 16121 Via FIESCHI N. 3/1
Tel. 0105959358 - Fax 0105302724
MILANO 20123 Via OLMETTO N.10
Tel.0287168619- Fax 0287152048
ALESSANDRIA 15100 Via PONTIDA N. 6
Tel. 0131443891- Fax 0131235510
E-MAIL molinari@molinariandpartners.com
PEC massimo.molinari@ordineavvgenova.it



N.1184/2017 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Fallimenti Esecuzioni

III° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Avv. Massimo Molinari, avvocato iscritto al Foro di Genova (C.F. MLNMSM75B12D969I P.IVA 01389090992) con studio in Milano (MI) Via Olmetto n. 10 – telefono 0287168619 – cell. 3358174755 email: molinari@molinariandpartners.com - pec: massimo.molinari@ordineavvgenova.it, professionista delegato, nonché custode alla vendita nella procedura esecutiva promossa da UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA procuratrice di UBI FINANCE SRL – assistita dall'Avv. Marco Pesenti,

VISTO

il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Milano Dott.ssa Simona Caterbi del 10/05/2018 ai sensi degli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c. e ritenuto pertanto necessario fissare la vendita dei beni pignorati,

AVVISA

che il giorno **23 maggio 2019 alle ore 12,30** presso il proprio studio in **MILANO (MI) VIA OLMETTO N. 10** avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la **VENDITA SENZA INCANTO** ai sensi dell'art. 571 e seguenti c.p.c. del seguente

LOTTO UNICO

Descrizione appartamento:

In territorio del Comune di Basiano, Provincia di Milano, unità immobiliare facente parte di una villa bifamiliare orizzontale, di recente costruzione con ampio giardino di proprietà e pertinenza comune.

L'immobile si sviluppa su due piani: al piano terra i locali di abitazione, mentre al piano seminterrato i locali cantina e il box ad uso autorimessa. L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq 107,00, mentre i locali posti al piano seminterrato mq 77,00.

L'immobile è elevato a un solo piano fuori terra oltre al piano seminterrato, suddiviso in vani cantina, raggiungibili da una scala interna. Al piano seminterrato è situato anche il box autorimessa che è dotato di rampa esterna per la discesa delle autovetture.

L'appartamento è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere, un servizio igienico, un ripostiglio, disimpegno di distribuzione e un balcone.

Il piano seminterrato, annesso all'appartamento ed a uso taverna, è costituito da tre vani cantina un ripostiglio, ed una lavanderia. Il box autorimessa, sotto alla quota stradale, è collegato direttamente ai locali cantina.

La via Mantegna risulta essere una via tranquilla e poco trafficata a senso unico. La possibilità di parcheggiare risulta buona. La zona è residenziale di recente costruzione.

L'immobile, al momento della redazione della perizia da parte del perito Arch. Annalisa Carli è da considerarsi giuridicamente libero, il sottoscritto, nominato custode, è in possesso delle chiavi.

Non esistono spese di amministrazione.

COMPOSTO DA:

- A) Piena proprietà di **appartamento**: Unità immobiliare sita nel Comune di Basiano (MI), CAP 20060, Via A. Mantegna n.7 piano T – S1 individuata nelle mappe e nei registri catastali come segue: Foglio 5, particella 395, Sub. 1, Cat A/7, classe 2, vani 6 , S.T. 167 mq, R.C. € 542,28.
- B) Piena Proprietà Piena proprietà di **box autorimessa**: Unità immobiliare sita nel Comune di Basiano (MI), CAP 20060, Via A. Mantegna n.7 piano S1 individuata nelle mappe e nei registri catastali come segue: Foglio 5, particella 395, Sub. 2, Cat C/6, classe 2, 34 mq, R.C. € 75,51.

PREZZO BASE: Euro 176.000,00= (centosettantaseimila/00).

OFFERTA MINIMA: 132.000,00= (centotrentaduemila/00).

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 Arch. Annalisa Carli (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, 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 precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato. Saranno considerate valide altresì le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

D) 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 gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Le offerte di acquisto in busta chiusa dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno 22 maggio 2019 presso lo studio del professionista delegato in Milano (MI) Via Olmetto n. 10.

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 dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un **assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 1184/2017 R.G.E.**, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

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 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.

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 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 ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

2) 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00.

Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà versare 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 D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che saranno comunicati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che 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 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 di 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 professionista delegato o al custode giudiziario.

L'immobile oggetto della presente vendita giudiziale potrà essere visionato dagli interessati all'acquisto previo appuntamento con il custode giudiziario Avv. Massimo Molinari (molinari@molinariandpartners.com; tel. 3358175755 - 0105959358).

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita:

- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it
- sui siti internet www.trovaaste.it e www.legalmente.it con ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione;
- sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, senza foto, ma contenente le informazioni indispensabili con il rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it
- affissione cartello VENDESI con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.

Milano, 21 febbraio 2019.

Il professionista delegato e custode giudiziario
Avv. Massimo Molinari
(firmato digitalmente)