

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

***Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari***

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1290/2008**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Gianluca Paracciani, con studio in Milano, Corso Monforte n.2, e-mail: g.paracciani@gplaw.it, pec: gianluca.paracciani@milano.pecavvocati.it, tel. 02/76281038 e fax 02/77809533, **professionista delegato** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c. nella procedura in oggetto, come da provvedimento emesso in data 22/10/2019 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Puricelli; **custode** del compendio pignorato è la **SIVAG S.p.A.**, tel 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30; immobiliare@sivag.com, www.sivag.com

**AVVISA**

che il giorno **27 ottobre 2020 alle ore 16,00** presso il suo studio in Milano, Corso Monforte n 2, è fissata l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti con riferimento al seguente **LOTTO**: in **Comune di Milano (MI), Via Antonio Tolomeo Trivulzio n. 18: piena proprietà di negozio di 99 mq al piano terra servito da scala interna con zona soppalcata al piano primo e sotto negozio al piano interrato, il tutto identificato al N.C.E.U. di detto Comune come segue: foglio 379, mappale 370, subalterno 395, categoria C/1, zona censuaria 2, classe 5, 99 mq, OPT-1-S1, rendita catastale € 2.909,25.**

Coerenze: Via Trivulzio e passaggio comune sub 421, atrio comune, locali condominiali, altra ditta.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del 5/08/2009 e nella relazione integrativa del 12/09/2019 depositate dal CTU, Arch. Pietro Mario Testa.

Con riferimento alla conformità urbanistico-edilizia si richiama la pagina 3 dell'integrazione alla perizia: "*Maggiori oneri ed avvertenze per l'acquirente: oltre all'esecuzione di opere varie di completamento, sussistono ulteriori oneri ed incombenze a carico dell'aggiudicatario per: - regolarizzazione edilizia mediante realizzazione di un tavolato e dei relativi intonaci, fornitura e posa di porta per l'accesso dal corridoio condominiale al piano sotto negozio; - rimozione tubazione di cantiere che dal piano sotto negozio si articola fino al cortile antistante il*

*Condominio “Torre Trianto”.*

Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

**L'immobile è libero.**

**Prezzo base del Lotto: € 175.000,00 (centosettantacinquemila/00).**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 131.250,00 (centotrentunomiladuecentocinquanta/00).**

**Offerte minime in aumento: € 3.000,00 (tremila/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 (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 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.

Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

- B) Le **offerte di acquisto** – da immettere in busta BIANCA, CHIUSA ED ANONIMA - dovranno essere depositate presso lo studio del Delegato in Milano, Corso Monforte n. 2, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì), **entro e non oltre le ore 13,00 del 26/10/2020**.

L'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00) dovrà contenere:

- per le persone fisiche, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità ed eventuale permesso di soggiorno (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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 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 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.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato *ex art. 571 c.p.c.*

**In ogni caso l'offerta dovrà contenere:**

- i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo indicato come prezzo base: l'offerta minima valida per la partecipazione all'asta è pari ad € 131.250,00 (centotrentunomiladuecentocinquanta/00).

C) All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Mi RGE 1290/2008 Avv. Paracciani", il cui importo non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto per l'acquisto del lotto oggetto di offerta, a titolo di cauzione.

Nel caso l'offerente non diventi aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita. Ove il soggetto diventi aggiudicatario la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

D) Sono inefficaci: le offerte prive di sottoscrizione; le offerte pervenute oltre il termine di cui alla precedente lettera A); le offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base; le offerte non accompagnate da cauzione.

E) In caso di 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 ss. c.p.c.

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 staggito 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.

- F) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo del prezzo, corrispondente alla differenza tra la cauzione ed il prezzo di aggiudicazione: - direttamente al Creditore Fondiario, per la 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, che sarà comunicata dal Professionista delegato unitamente alle coordinate bancarie dell'Istituto; - al Professionista delegato, per la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione eccedente la somma da corrispondersi direttamente al Creditore Fondiario, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva o mediante assegni circolari non trasferibili.
- G) Entro il medesimo termine di 120 giorni l'aggiudicatario è tenuto al versamento dell'importo delle spese necessarie per il trasferimento mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Mi RGE 1290/2008 Avv. Paracciani" o bonifico bancario, importo che sarà comunicato dal Delegato alla vendita in seguito all'aggiudicazione. Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- 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.
- H) 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 solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile (formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale) e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge (in particolare: ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015, qualora il prezzo di aggiudicazione o il valore di assegnazione sia superiore ad € 100.000,00 e pari o inferiore ad € 500.000,00: € 750,00, oltre 10% spese generali, e così € 825,00,00 oltre 4% C.P.A e 22% I.V.A.,

per complessivi € 1.046,76). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

- I) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), nonché mediante affissione di un cartello VENDESI con i recapiti del custode e invio di una e-mail all'amministrazione dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

#### **AVVISA ALTRESÌ**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Pietro Mario Testa, che deve essere consultata dall'offerente (sul Portale delle Vendite Pubbliche) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

\*\* \*\* \*

Al fine di contenere e contrastare i rischi sanitari e la diffusione del contagio da Covid-19, si rende noto che, in ottemperanza alle disposizioni emesse dalla III Sezione Civile del Tribunale di Milano in data 14/07/2020, la partecipazione degli offerenti alla vendita è regolamentata come segue:

- partecipazione alla gara dei soli offerenti, senza accompagnatori;
- utilizzo da parte degli offerenti di apposite mascherine, a copertura di naso e bocca;
- utilizzo da parte degli offerenti di un proprio gel igienizzante per le mani;
- rispetto della distanza interpersonale di almeno un metro.

\*\* \*\* \*

Ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., che “tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio”.

Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo [g.paracciani@gplaw.it](mailto:g.paracciani@gplaw.it).

**Avv. Gianluca Paracciani**

Corso Monforte 2 - 20122 Milano  
e-mail: g.paracciani@gplaw.it  
Tel: 02/76281038 – Fax 02/77809533  
gianluca.paracciani@milano.pecavvocati.it

**Le richieste di visita dovranno essere inoltrate tramite la funzione “prenota visita immobile” del Portale delle Vendite Pubbliche sul sito [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).**

Milano, lì 16/07/2020

(Avv. Gianluca Paracciani)