

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III Sezione Civile**



*Procedura esecutiva N. 1683/2018 R.G.E.*

**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 14 maggio 2019 comunicata il 17 maggio 2019

RENDE NOTO

che il **giorno 2 aprile 2020**, alle **ore 10:00**

**02/04/2020**

lo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritto

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)**

**LOTTO UNICO**

Piena ed esclusiva proprietà di opificio/stabilimento ad uso produttivo, in Corsico, via Quintino Sella, n. 2.

L'opificio si articola su tre livelli, terra, rialzato e primo, avente accesso da due cancelli carrai e da uno pedonale, composto al piano terra di un capannone principale a 5 campate destinato alle lavorazioni, di un magazzino a 4 campate affiancato da una porzione di capannone ad 1 sola campata originariamente destinato alla saldatura, di una zona interna destinata a centrale termica ed altri servizi, di depositi esterni completi di servizi destinati ai lavoratori comunicante col capannone principale, al primo piano di una fascia destinata agli uffici. Annessa ai fabbricati vi è un'ampia area cortilizia.

Si evidenzia che tale descrizione è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, dove è stata rilevata la presenza di una tettoia posta a nord in adiacenza al magazzino non

rappresentata catastalmente, ma regolarmente assentita e la demolizione del fabbricato contenente i servizi igienici.

Riportato in **Catasto Fabbricati** di **Corsico**, al **foglio 1, p.lle graffate nn. 8 e 39**, cat. D/1, via Quintino Sella, n. 2, piano T-1, rendita catastale euro 75.247,77.

#### **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento è occupato senza titolo. E' stato emesso ordine di liberazione in data 14 maggio 2019 ed è incorso di esecuzione da parte del custode giudiziario.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Classe Energetica G.

L'immobile è dotato del Certificato Energetico n. 15093-000036-08 di cui alla legge n.19/91 e successivi D. Lgs.192/05 e 311/06, nonché di cui al DM dell'Economia e delle Finanze 19.02.07, successivamente modificato dai decreti 26.10.07 e 7.04.08, registrato il 5/03/2008, valido fino al 5/03/2018.

Nulla è detto in perizia.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Certificazione degli impianti non prodotta.

#### **PROVENIENZA**

Esso è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 23 aprile 2008, trascritto a Milano 2 in data 24 aprile 2008, ai nn. 54298/30168.

#### **NOTIZIE URBANISTICHE**

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato di cui è porzione l'immobile in oggetto è stato costruito in epoca anteriore all' 1 settembre 1967. L'esperto ha rinvenuto le pratiche edilizie e le ha analiticamente elencate alle pagine 22, 23,24,25,26,27 della perizia a cui si rinvia quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

Gli immobili risultano difformi sotto il profilo, urbanistico, edilizio e catastale, come dettagliatamente descritto in perizia alle pagine 12,13,14,15,16, a cui si rinvia interamente.

**AMIANTO:** risulta la presenza di lastre ondulate in cemento amianto a copertura dei fabbricati per una estensione superiore a mq 10.300.

La presenza di questo materiale non è stato accertato dal perito d'ufficio, ma risulta dall'analisi condotta nel luglio 2016 da un laboratorio privato, commissionato dagli occupanti, e dalla documentazione informativa inviata in data 15 aprile 2019 all'amministrazione di Corsico e depositata presso la ATS Milano 1. Il materiale impiegato

per le coperture viene citato anche in alcuni degli elaborati allegati alle pratiche edilizie. Si rinvia alle pagine 16 e 17 della perizia di stima.

**CISTERNE NEL SOTTOSUOLO:** sono presenti nel sottosuolo cisterne originariamente deputate al contenimento di gasolio, olii chimici e solventi non identificabili nella loro tipologia, posizionate nella zona nord est in prossimità dei depositi esterni adiacenti al confine dell'area verso Milano. La presenza ed un uso effettivo di questi serbatoi, non temporalmente specificato e senza indicazione della tipologia degli agenti inquinanti, vengono segnalati dagli occupanti, mentre l'ubicazione risulta confermata anche negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 scorso 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.

\*\*\*\*\*

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

- 1)** La vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2)** Il prezzo base è fissato in **euro 4.000.000,00 per il lotto UNICO.**
  - 2.1)** Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 3.000.000,00 per il lotto UNICO.**
- 3)** Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale,

il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

**4)** Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1683/2018 rge di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

**4.1)** Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 15, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

**5)** In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

**5.1)** Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

**5.2)** In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad **euro 5.000,00** (euro cinquemila/00).

**6)** Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

**7)** Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1683/2018 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

**8)** L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate dopo l'aggiudicazione e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1683/2018 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

**9)** 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 al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale

accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

**10)** Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

**11)** 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 avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

**12) 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.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

**SI AVVERTE:**

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. Studio 02 87.04.61.97; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e secondo quanto stabilito

## *Avv. Simona Romeo*

---

dall'ordinanza di delega;

- che custode giudiziario degli immobili è la professionista delegata alle operazioni di vendita avv. Simona Romeo.

E' POSSIBILE PRENOTARE LA VISITA AGLI IMMOBILI TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 13 gennaio 2020

Avv. Simona Romeo

