

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Fiengo
Procedura esecutiva n. 2085/2016 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
DI n. 3 LOTTI
(offerte in busta chiusa)

Nella esecuzione immobiliare **n. 2085/2016 R.G.E.** promossa da Italfondionario S.p.a., in qualità di procuratrice di Intesa Sanpaolo S.p.a., poi proseguita per la cessionaria del credito Verbania Securitisation S.r.l., con l'Avv. Prof. Emilio Tosi

contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art.174, comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196

* * * * *

Il Professionista delegato Avv. Paola Murru,

- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 26.06.2018;
- vista l'ordinanza emessa in data 7.11.2019 con la quale il G.E. ha dichiarato decaduti gli aggiudicatari dei tre lotti della prima vendita e ha disposto che *“il delegato alla vendita proceda alla fissazione di ulteriore esperimento di vendita alle medesime condizioni del precedente salvo il mancato svolgimento di vendita telematica avuto riguardo alla impossibilità, allo stato, di verificare l'identità dell'offerente in via telematica”*;
- visto che il provvedimento del 7.11.2019 è stato già notificato agli aggiudicatari dichiarati decaduti in data 5.12 e 9.12.2019;
- visto che la precedente vendita senza incanto già fissata in data 17.03.2020 alle ore 11,00 era stata revocata in base alla Circolare dei G.E. del Tribunale di Milano emessa in data 09.03.2020 a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid-19;
- visto che nel caso di specie non ricorrono le ragioni di sospensiva ex art. 54 ter del D.L. n. 18/2020 convertito con modifiche nella Legge n. 27/2020, trattandosi di procedura non avente ad oggetto immobili adibiti ad abitazione principale del debitore esecutato;
- vista la Circolare emessa dai G.E. del Tribunale di Milano in data 14.07.2020 contenente le nuove *“Istruzioni sulla prosecuzione delle procedure esecutive immobiliari”*;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **27 OTTOBRE 2020 alle ORE 13,00**, nello Studio in Milano, Via Cerva n.1, è fissata la prossima **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1 (UNO)

In Comune di **MILANO (MI) - VIA BENEDETTO SPINOZA n. 5**: piena proprietà di laboratorio sito al piano seminterrato, composto da otto locali, due servizi igienici, due disimpegni, un ripostiglio e un vano di servizio, oltre a due autorimesse per singola autovettura site al piano cortile, nonché un vano posto al sottostante piano interrato.

Superficie commerciale dichiarata dal perito estimatore: mq. 382.

Le unità immobiliari sono censite al catasto fabbricati del detto Comune come segue:

* laboratorio: foglio **318**, mappale **25**, subalterno **27**, Via Benedetto Spinoza n. 5, piano S1, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita € 7.132,27;

* posto auto 1: foglio **318**, mappale **27**, subalterno **1**, Via Benedetto Spinoza n. 5, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 9, rendita € 102,72;

* posto auto 2: foglio **318**, mappale **27**, subalterno **2**, Via Benedetto Spinoza n. 5, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 9, rendita € 102,72.

Coerenze (come da atto di provenienza):

- laboratorio: da un lato lo stabile di Via Compagni n. 2; da secondo lato cortile comune, vano scale e ingresso carraio, da terzo lato Via Spinoza, da quarto lato Via D'Ovidio; vano di servizio;

- cantina: a nord: cantina n. 13, est: parti comuni, sud: Via Spinoza, ovest: Via D'Ovidio;

- autorimessa sub. 1: a nord: condominio di Via Compagni n. 2, a est: Via Villani; a sud: autorimessa n. 2; a ovest: cortile comune;

- autorimessa sub. 2: a nord box n. 1, a est via Villani, a sud box n. 3, a ovest cortile comune.

Alle unità competono le quote di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali.

LOTTO 2 (DUE)

In Comune di **PESCHIERA BORROMEO (MI), FRAZIONE SAN BOVIO, VIA VENETO n. 9/5**: piena proprietà di box ad uso autorimessa al piano sotterraneo.

Superficie commerciale dichiarata dal perito estimatore: mq. 20,50.

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del detto Comune come segue: foglio **8**, mappale **160** subalterno **27**, Via Veneto n. 9, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 17, rendita Euro 61,46.

Confini: spazio di manovra su due lati, box n. 107, locale ispezione.

All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali.

LOTTO 3 (TRE)

In Comune di **PESCHIERA BORROMEO (MI), FRAZIONE SAN BOVIO, VIA VENETO n. 9/5**: piena proprietà di box ad uso autorimessa al piano sotterraneo.

Superficie commerciale dichiarata dal perito estimatore: mq. 17.

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del detto Comune come segue: foglio **8**, mappale **162** subalterno **1**, Via Veneto n. 9, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 15, rendita Euro 54,23.

Confini: parti comuni da tre lati, box n. 86.

All'unità immobiliare compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali.

* * *

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita degli immobili sopra descritti avrà luogo in **n. 3 (tre)** lotti.
- 2) Vengono di seguito indicati i prezzi base dei lotti, le relative offerte minime pari al 75% dei rispettivi prezzi base, ed infine i rilanci minimi da effettuare in caso di gara tra più offerenti dello stesso lotto.
Si precisa che saranno considerate **valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto ($\frac{1}{4}$) dei seguenti valori degli immobili:**

3)

Lotto 1 (UNO)

Prezzo base: Euro **362.000,00** (trecentosessantaduemila/00)
Offerta minima: Euro **271.500,00** (duecentosettantunomilacinquecento/00), pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base
Rilancio minimo: Euro **5.000,00** (cinquemila/00)

Lotto 2 (DUE)

Prezzo base: Euro **20.500,00** (ventimilacinquecento/00)
Offerta minima: Euro **15.375,00** (quindicimilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base
Rilancio minimo: Euro **500,00** (cinquecento/00)

Lotto 3 (TRE)

Prezzo base: Euro **17.000,00** (diciassettemila/00)
Offerta minima: Euro **12.750,00** (dodicimilasettecentocinquanta/00), pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base
Rilancio minimo: Euro **500,00** (cinquecento/00)

Disposizioni comuni per la vendita senza incanto di ciascun lotto

- 4) Ogni offerta di acquisto per il lotto prescelto dovrà essere presentata in busta chiusa (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora della vendita) presso lo Studio dell'Avv. Paola Murru in Milano, Via Cerva n.1, **esclusivamente il giorno 26 ottobre 2020, dalle ore 9,30 alle ore 13,00.**
- 5) La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica - dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi 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, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 6) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

- 7) Nella busta, da presentare chiusa, l'offerente dovrà inserire una cauzione di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto per ciascun lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. RGE 2085/2016 Trib. Milano".
Si fa avvertenza che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 8) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 9) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art.571, comma 1 c.p.c.).

Svolgimento della vendita senza incanto per singolo lotto

- 10) All'udienza come sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti per ciascun lotto 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; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e 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 subastato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento

- 11) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare al Professionista delegato il prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già corrisposta, oltre le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed ancora il compenso del Delegato determinato secondo il D.M. n. 227 del 15.10.2015 (metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge) mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. RGE 2085/2016 Trib. Milano" ovvero mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

Condizioni generali di vendita

- 12) I lotti pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto estimatore Arch. Alessandra Tacchini depositata in data 24.05.2018 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
In ogni caso, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 e dell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47.

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.

- 13) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Spese condominiali - art.63 disp.att.c.c..

- 14) Per legge l'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate per il singolo lotto relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario degli immobili

- 15) Il **Custode giudiziario** degli immobili in vendita è **SIVAG S.p.a. – Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano**, con sede in Redecesio di Segrate (MI), Via Milano n.10, tel. 02.26952007 (dalle ore 14:00 alle 17:30); fax 02.2133049; e-mail: immobiliare@sivag.com, a cui potranno essere inoltrate le richieste di visita via fax o via e-mail mediante apposito modulo scaricabile dal sito www.sivag.com.

Stato occupativo dei beni

- 16) In data 26.06.2018 il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione dei lotti in vendita, che verrà eseguito a cura del Custode giudiziario Sivag S.p.a. in conformità all'art. 560 c.p.c. in vigore.

Pubblicità dell'avviso di vendita

- 17) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art.591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui giornali cartacei Corriere della Sera edizione regionale Lombardia e su Leggo Milano, e sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it, www.legalmente.net.
Inoltre, verrà affisso un cartello di "vendesi" presso l'immobile, con l'indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del Custode.

* * *

Sul PVP e sui predetti siti si provvederà anche alla pubblicazione della Circolare emessa dai G.E. del Tribunale di Milano in data 14.07.2020 contenente le “Istruzioni sulla prosecuzione delle procedure esecutive immobiliari” al fine di informare gli interessati sulle nuove disposizioni adottate per la gestione della visita degli immobili e per la celebrazione delle vendite.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – provvedimenti del Giudice dell’Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione nel termine e secondo le modalità disposte dal G.E., si intenderanno integralmente conosciuti.

* * *

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell’art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell’Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell’Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per informazioni:

Avv. Paola Murru con Studio in Via Cerva n.1 – 20122 Milano
Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271 - E-mail: avv.paolamurru@gmail.com

Milano, 19 luglio 2020

Avv. Paola Murru
Il Professionista delegato