

AVV. LAURA SCARRONE
VIA FREGUGLIA 2 - 20122 MILANO
TEL 02/36593519 – 351/5613433
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedure Esecutive riunite R.G.E. N. 227/2018 + 1520/2018
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chieffo

Promosse da

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA (ora 2WORDS SRL)
UNIONE DELLE BANCHE ITALIANE SPA (ora Maior Spv Srl)**

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa in data 06.06.2019, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **8 Novembre 2019 alle ore 10:00 e seguenti** presso lo studio del professionista delegato sito in Milano, Via Freguglia n. 2, si procederà alla **vendita senza incanto** in più lotti dei seguenti immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

In **Comune di Rho (MI), Via Sirtori n. 13**: piena proprietà di capannone a destinazione industriale/laboratorio di due piani fuori terra. Il capannone è suddiviso in diverse unità immobiliari con cortili di pertinenza dotati di posti auto. Il laboratorio è composto da ampio locale capannone, atrio, servizi e centrale termica al piano terra, e da locali ad uso ufficio e servizi al piano primo con annessa e pertinente area cortilizia, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 4, Particella 692, Sub. 704, Cat. C/3, p. T-1, classe 2, consistenza mq 1.325, superficie catastale 1.351 mq, Rendita Euro 5.885,03.

Coerenze da Nord in senso orario:

capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mapp. 692 – sub. 11, via Sirtori, Via sirtori capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mapp. 692 , sub. 3.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Francesca Bavestrelli – pubblicata pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, www.entitribunali.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia del lotto 1 il perito estimatore, quanto alla conformità edilizia-catastale, dichiara: *"nell'atto di pignoramento i laboratori risultano identificati al foglio 4, particella 692, subalterni 1 e 2, attraverso variazione catastale del 18.10.2018(a seguito di pratica edilizia) per fusione e diversa distribuzione di spazi interni i subalterni 1 e 2 sono stati soppressi ed è stato costituito il subalterno 704; pertanto la conformità edilizia e catastale viene verificata sul subalterno 704 recentemente costituito. L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risultava conforme agli elaborati grafici allegati alla CILA prot. 27457/2018 e alle planimetrie catastali successivamente depositate, ad eccezione delle pareti in cristallo dotate di porte posizionate al piano primo al termine del lungo corridoio e nel locale ufficio 1 situato oltre il corridoio stesso. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia e sanatoria e successivo aggiornamento catastale mediante DOCFA. L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile. Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di € 2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio di € 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti"* (si cfr. pagg. 19-20 della perizia pubblicata). Sulla conformità urbanistica, il perito dichiara che: *"le aree al foglio 4 – mapp. 692 hanno la seguente destinazione urbanistica: Ambiti a funzione produttiva a bassa trasformabilità"* (si cfr. pag. 19 della perizia pubblicata).

Il perito segnala altresì la presenza di Atti di Asservimento Urbanistico: Convenzione stipulata in data , 22.06.1999 a firma Notaio Silvana Sajia rep. 36371/7604, registrata a Milano Atti Pubblici in data 12.07.1999 al n. 19284 serie 1V, trascritta a Milano 2 in data 21.07.1999 ai nn. 73986/50697, a favore del Comune di Rho contro xxxxx, per l'attuazione del piano di lottizzazione relativo alle aree poi edificate. La Convenzione grava sulle aree al foglio 4 – mappali 314 – 315 – 73 – 559. La società lottizzante si è obbligata a costituire se rvitù di uso pubblico a favore del Comune di Rho sulle aree della superficie complessiva di mq 545 circa, destinate in parte a parcheggio, verde di arredo stradale marciapiedi e passi carrai (si cfr. pag. 17 della perizia pubblicata). **PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA PUBBLICATA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCRTTA.**

§

LOTTO 2 A)

In **Comune di Rho (MI), Via Sirtori n. 45 B:** piena proprietà di unità immobiliare ad uso industriale composta da ampio locale a doppia altezza (capannone) con accesso carraio dal cortile di pertinenza e da locale ad uso ufficio dotato di ripostiglio e servizi con accesso dal cortile di pertinenza, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 4, Particella 692, Sub. 702, Cat. D/7, p. T, Rendita Euro 3.920,00.

Coerenze da Nord in senso orario:

capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mapp. 692 – sub. 6, capannone di cui al mapp. 692 – sub. 11, capannone di cui al mapp. 692 – sub. 3, capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mapp. 692 - sub. 4, altro mappale.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Francesca Bavestrelli – pubblicata pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, www.entitribunali.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia del lotto 2 A) il perito estimatore, quanto alla conformità edilizia-catastale, dichiara: *“l’unità immobiliare alla data del sopralluogo è risultata non conforme sia agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia che ai contenuti delle planimetrie catastali in quanto l’immobile risulta frazionato in due unità distinte, inoltre la distribuzione interna è stata modificata; si precisa, inoltre che i contenuti della planimetria catastale non risultano conformi ai contenuti della pratica edilizia 137/1999. Le difformità sono regolarizzabili mediante apertura di porta di accesso tra locale capannone e ripostiglio per unire le due porzioni immobiliari al momento separate, pratica edilizia a sanatoria per sanare le difformità distributive e successivo aggiornamento catastale mediante DOCFA. L’immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile. Per l’adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di € 2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio di € 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti”* (si cfr. pag. 29 e 31 della perizia pubblicata). Sulla conformità urbanistica, il perito dichiara che: *“le aree al foglio 4 – mapp. 692 hanno la seguente destinazione urbanistica: Ambiti a funzione produttiva a bassa trasformabilità”* (si cfr. pag. 29 della perizia pubblicata). Il perito segnala altresì la presenza di Atti di Asservimento Urbanistico: Convenzione stipulata in data , 22.06.1999 a firma Notaio Silvana Sajia rep. 36371/7604, registrata a Milano Atti Pubblici in data 12.07.1999 al n. 19284 serie IV, trascritta a Milano 2 in data 21.07.1999 ai nn. 73986/50697, a favore del Comune di Rho contro xxxxx, per l’attuazione del piano di lottizzazione relativo alle aree poi edificate. La Convenzione grava sulle aree al foglio 4 – mappali 314 – 315 – 73 – 559. La società lottizzante si è obbligata a costituire se rvitù di uso pubblico a favore del Comune di Rho sulle aree della superficie complessiva di mq 545 circa, destinate in parte a parcheggio, verde di arredo stradale marciapiedi e passi carrai (si cfr. pag. 27 della perizia pubblicata). **PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA PUBBLICATA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCRTTA.**

§

LOTTO 2 B)

In **Comune di Rho (MI), Via Sirtori n. 45 C:** piena proprietà di unità immobiliare sita al piano primo composta di un locale più ripostiglio. Tale unità immobiliare è contigua e unita ad altra unità immobiliare di altra proprietà identificata al sub. 6 e l’accesso alla stessa è possibile solo attraverso l’unità immobiliare di altra proprietà così come pure gli impianti elettrico e di riscaldamento risultano collegati all’immobile di altra proprietà di cui al sub. 6, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 4, Particella 692, Sub. 703, Cat. D/7, p. 1, Rendita Euro 1.000,00.

Coerenze da Nord in senso orario:

capannone di cui al mapp. 692 – sub. 6, capannone di cui al mapp. 692 – sub. 702, capannone di cui al mapp. 692 – sub. 4, cortile di pertinenza sub. 702.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell’intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

L’immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Francesca Bavestrelli – pubblicata pubblicata, unitamente all’ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, www.entietribunali.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia del lotto 2 B) il perito estimatore, quanto alla conformità edilizia-catastale, dichiara: *“l’unità immobiliare risulta fisicamente unita ad altra unità immobiliare contigua e di altra proprietà (sub. 6). Per riportare l’unità immobiliare al suo stato*

originale, come da pratica edilizia del 1999, e quindi annessa la Corpo A, risulterebbe necessario effettuare alcune opere edilizie: - elevazione di un tavolato tra il bene intercluso e l'unità immobiliare da cui al momento si accede; - fornitura e posa di una nuova scala di accesso che dal capannone del corpo A porti al piano primo con demolizione parziale della muratura verso il capannone. Lo stato dell'immobile risulta difforme dai contenuti della pratica edilizia del 1999. La distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta conforme alla distribuzione interna dichiarata in planimetria catastale, ma l'unità immobiliare risulta interclusa e con accesso da unità di altra proprietà. Le difformità sono regolarizzabili mediante opere edili, pratica edilizia a sanatoria e successivo aggiornamento catastale mediante presentazione di DOCFA aggiornato. Per le opere edili necessarie per rendere fisicamente uniti e accessibili i locali si quantifica cautelativamente un importo minimo di € 20.000,00 fino ad un massimo di € 30.000,00 (in considerazione di delle eventuali scelte progettuali di materiali e di finiture) pertanto si considera un importo medio di € 25.000,00. L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile. Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di € 2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio di € 3.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti" (si cfr. pag. 30 e 31 della perizia pubblicata). Sulla conformità urbanistica, il perito dichiara che: "le aree al foglio 4 - mapp. 692 hanno la seguente destinazione urbanistica: Ambiti a funzione produttiva a bassa trasformabilità" (si cfr. pag. 29 della perizia pubblicata). Il perito segnala altresì la presenza di Atti di Asservimento Urbanistico: Convenzione stipulata in data , 22.06.1999 a firma Notaio Silvana Sajia rep. 36371/7604, registrata a Milano Atti Pubblici in data 12.07.1999 al n. 19284 serie 1V, trascritta a Milano 2 in data 21.07.1999 ai nn. 73986/50697, a favore del Comune di Rho contro xxxxx, per l'attuazione del piano di lottizzazione relativo alle aree poi edificate. La Convenzione grava sulle aree al foglio 4 - mappali 314 - 315 - 73 - 559. La società lottizzante si è obbligata a costituire se rvitù di uso pubblico a favore del Comune di Rho sulle aree della superficie complessiva di mq 545 circa, destinate in parte a parcheggio, verde di arredo stradale marciapiedi e passi carrai (si cfr. pag. 27 della perizia pubblicata). PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA PUBBLICATA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCRTTA.

§

LOTTO 3:

In **Comune di Rho (MI)**, piena proprietà di terreni coltivati a prato, il tutto censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 4, Particella 938, Seminativo irriguo, classe 1, superficie are 15 ca 93, deduzione IE99A, reddito dominicale € 14,64, reddito agrario € 13,16;

Coerenze da nord in senso orario:

Mappale 939, mappale 940, mappale 692, mappale 559 e mappali 605,606 e 70.

- Foglio 4, Particella 940, Seminativo irriguo, classe 1, superficie are 08 ca 63, deduzione IE99A, reddito dominicale € 7,93, reddito agrario € 7,13;

Coerenze da nord in senso orario:

Mappale 941, mappale 942, mappale 692, mappale 938.

- Foglio 4, Particella 942, Bosco ceduo, classe U, superficie are 04 ca 79, reddito dominicale € 0,99, reddito agrario € 0,15;

Coerenze da nord in senso orario:

Mappale 943, roggia, mappale 692, mappale 940.

- Foglio 4, Particella 944, Bosco ceduo, classe U, superficie are 00 ca 50, reddito dominicale € 0,10, reddito agrario € 0,02;

Coerenze da nord in senso orario:

Mappale 945, mappale 919, mappale 692, roggia.

I terreni sono meglio descritti nella relazione del CTU Arch. Francesca Bavestrelli – pubblicata pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, www.entitribunali.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia del lotto 3 il perito estimatore, quanto alla situazione urbanistica, dichiara: *“il certificato di destinazione urbanistica certifica che le aree al foglio 4, mappali 559, 938, 940, 942, 944, hanno la seguente destinazione urbanistica: Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico – spazi a verde urbano Vpu”* (si cfr. pag. 36 della perizia pubblicata). Sulla conformità catastale, il perito dichiara che: *“le aree risultano correttamente rappresentate nell'estratto di mappa catastale”* (si cfr. pag. 37 della perizia pubblicata). Il perito segnala altresì la presenza di Atti di Asservimento Urbanistico: Convenzione stipulata in data , 22.06.1999 a firma Notaio Silvana Sajia rep. 36371/7604, registrata a Milano Atti Pubblici in data 12.07.1999 al n. 19284 serie 1V, trascritta a Milano 2 in data 21.07.1999 ai nn. 73986/50697, a favore del Comune di Rho contro xxxxx , per l'attuazione del piano di lottizzazione relativo alle aree poi edificate. La Convenzione grava sulle aree al foglio 4 – mappali 314 – 315 – 73 – 559. La società lottizzante si è obbligata a costituire se rvitù di uso pubblico a favore del Comune di Rho sulle aree della superficie complessiva di mq 545 circa, destinate in parte a parcheggio, verde di arredo stradale marciapiedi e passi carrai (si cfr. pag. 35 della perizia pubblicata). PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA PUBBLICATA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCITTA.

§

LOTTO 4:

In Comune di **Rho (MI), Via Federico Borromeo 19/21**, complesso immobiliare costituito da capannone industriale con adiacente palazzina su tre piani collegati da scale interne ed eterne con circostanti aree di pertinenza sia munite di recinzione, in parte destinate a piazzale ed in parte a sgombero sia esterne alla recinzione, il tutto censito al Catasto Fabbricati e terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 34, Particella 87, Cat. D/7, piano S1 – T - 1, Rendita Euro 23.994,00;

- Foglio 34, particella 87 – ente urbano – superficie are 61 ca 78

Confini in corpo come da atto di provenienza:

via Federico Borromeo, mappali 43 – 44 – 185 – 240 – 45 – 223 – 73 e mappali 276 – 277, via Buonarroti;

- Foglio 34, Particella 277, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 03 ca 23, deduzione IE104A, reddito dominicale € 3,32, reddito agrario € 2,67;

Confini in corpo come da atto di provenienza:

via Federico Borromeo, mappale 87 e mappale 278, via Buonarroti e mappali 276 277, via Buonarroti;

- Foglio 34, Particella 184, qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 00 ca 05, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;

Confini in corpo come da atto di provenienza:

via Federico Borromeo, mappale 43, mappale 87, ancora mappale 87;

*

Le unità immobiliari sono meglio descritte nella relazione del CTU Arch. Francesca Bavestrelli – pubblicata pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, www.entitribunali.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia del lotto 4 il perito estimatore, quanto alla situazione e conformità urbanistica, dichiara: *“le aree al Foglio 34, mappali 87, 184, 277 hanno la*

seguinte destinazione urbanistica: Ambiti di trasformazione – AT01, percorsi e collegamenti ciclopedonali, viabilità. Di fatto qualsiasi intervento di trasformazione sulle aree individuate nell'ambito AT01 è subordinata all'approvazione di un Piano Integrato di intervento. Al momento invece sono possibili solamente interventi di recupero edilizio quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo" (si cfr. pag. 49, 50, 51 della perizia pubblicata). Sulla conformità catastale ed edilizia, il perito dichiara che: "Inel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere a tutti i locali del seminterrato. Per quanto visionato le unità immobiliari risultano conformi ai contenuti delle planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia (concessione 92/1991), le opere dichiarate in pratica non risultano completamente ultimate. Si dichiara inoltre che lo stato di fatto degli immobili non è conforme agli elaborati catastali datati 1985 che rappresentano lo stato precedente rispetto alla pratica edilizia citata. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento catastale tramite DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di € 2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad € 3.500,00" (si cfr. pag. 50 della perizia pubblicata). PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA PUBBLICATA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCITTA.

§

LOTTO 5:

In Comune di **Arluno, Via Piave n. 5:** piena proprietà di ufficio sito al piano seminterrato composto da ampio locale, servizi e ripostigli oltre a box, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 11, Particella 1405, Sub. 74, p. S1, Cat. A/10, classe 1, vani 3,5, superficie catastale 106 mq, Rendita Euro 985,14 (ufficio);

Foglio 11, Particella 1405, Sub. 36, p. S1, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 15, superficie catastale 18 mq, Rendita Euro 52,68 (box);

Coerenze dell'ufficio:

cortile comune, locale comune e altre unità, terrapieno, altra unità;

Coerenze del box:

altra u.i., corsello comune, terrapieno, locale di sgombero.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

Le unità immobiliari sono meglio descritte nella relazione del CTU Arch. Francesca Bavestrelli – pubblicata pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, www.entitribunali.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia del lotto 5 il perito estimatore, quanto alla conformità edilizia e catastale, dichiara: "L'unità immobiliare ad uso ufficio non risultava conforme agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e alle planimetrie catastali, in quanto la distribuzione interna risulta difforme rispetto alle stesse. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia e sanatoria con successivo aggiornamento catastale tramite DOCFA. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di € 2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad € 3.500,00. L'unità immobiliare ad uso box risulta invece conforme agli elaborati grafici allegati alle

pratiche edilizie e alle planimetrie catastali" (si cfr. pagg. 61 - 62 della perizia pubblicata). Per quanto riguarda la situazione urbanistica, il perito ha dichiarato la conformità delle unità immobiliari (si cfr. pag. 62 della perizia pubblicata). PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA PUBBLICATA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCITTA.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) La vendita avrà luogo in più lotti:

LOTTO 1 prezzo base: € 790.000,00 – offerta minima € 592.500,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 5.000,00

LOTTO 2 A) prezzo base: € 308.500,00 – offerta minima € 231.375,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 5.000,00

LOTTO 2 B) prezzo base: € 50.000,00 – offerta minima € 37.500,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 1.000,00

LOTTO 3 prezzo base: € 19.500,00 – offerta minima € 14.625,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 500,00

LOTTO 4 prezzo base: € 1.800.000,00 – offerta minima € 1.350.000,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 5.000,00

LOTTO 5 prezzo base: € 162.000,00 – offerta minima € 121.500,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 3.000,00

2) l'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da € 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Via Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno 07 Novembre 2019;**

3) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.

- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

4) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 227/2018 C/O AVV. SCARRONE LAURA". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

6) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

7) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

8) I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Svolgimento della vendita senza incanto

9) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: 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 cpc, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. Cpc;

- 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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

10) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il saldo del prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento e, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori.

12) 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.

Condizioni generali di vendita

Gli immobili vengono 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, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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.

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

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

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stato nominato il medesimo professionista delegato, Avv. Laura Scarrone che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433 e all'indirizzo e-mail laura_scarrone@tiscali.it

Stato occupativo dei beni

Il lotto n. 1 risulta occupato con contratto di locazione (6 + 6) opponibile alla procedura esecutiva (prima scadenza 31.03.2024).

Il lotto n. 2 A) e 2 B) risultano occupati senza titolo. Sono in corso le operazioni di liberazione.

Il lotto 3 e il lotto 4 risultano essere liberi.

Il lotto 5 risulta occupato con contratto di locazione (6 + 6) opponibile alla procedura esecutiva con seconda scadenza al 30.09.2024.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il Professionista Delegato.

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il 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

Milano, li 22.07.2019

Avv. Laura Scarrone
