

AVV. LAURA SCARRONE
VIA SAN BARNABA 39 - 20122 MILANO
TEL 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 e il successivo provvedimento del 29.03.2022, del 18.05.2023 e del 12.12.2023, visti i precedenti esperimenti di vendita infruttuosi, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **13 Marzo 2024 alle ore 16:30** presso lo studio del professionista delegato sito in Milano, Via San Barnaba n. 39, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili pignorati:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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, 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.entetribunali.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Sulla conformità catastale – urbanistica - edilizia del lotto 4 Sulla conformità catastale ed edilizia, il perito dichiara che: *“Nel 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 allegata 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 DOCEA. 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. 8 della perizia pubblicata). Quanto alla situazione e conformità urbanistica, il perito dichiara: *“AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA –ATU 6.1 Si allega il Certificato di destinazione urbanistica relativo ai mappali 87-184-277 al foglio 34, rilasciato in data 28.12.21 a cui si rimanda per tutte le informazioni ivi contenute (allegato 18-CDU rilascio). Si rimanda alla scheda d’ambito allegata per i grafici e le ulteriori informazioni relative ai vincoli alla proposta planivolumetrica del Politecnico.(allegato 8- Scheda Ambito di trasformazione). L’ambito comprende la particella 87 di proprietà del debitore e le particelle 223-45-349-350 che non sono parte della presente procedura. In base all’art.14 NTA (allegato 11) non costituiscono variante di PGT le modifiche dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati che prevedono un perimetro dell’ambito diverso da quello indicato negli elaborati del PGT, qualora la somma delle superfici variate in aggiunta o in sottrazione considerate in valore assoluto siano inferiori del 20% dell’area individuata originariamente, fermo restando la capacità edificatoria originariamente prevista; pertanto risulta possibile variare l’ambito escludendo le particelle citate. L’ambito non comprende invece i mappali 184 e 227 che possono essere ceduti a standard”* (si cfr. pag. 8 della perizia pubblicata). **PER TUTTO QUANTO QUI NON EVIDENZIATO SI RIMANDA ALLA PERIZIA PUBBLICATA E ALL’ATTO DI PROVENIENZA (CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU’ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI) PUBBLICATI CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATI E RITRASCritti.**

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto:

LOTTO 4 prezzo base: € 500.000,00 – offerta minima €. 375.000,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 5.000,00

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 San Barnaba n. 39 (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 12 Marzo 2024;**

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.

Si precisa che, essendo l'esecutata una società, la vendita potrebbe essere soggetta a IVA.

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 4 risulta essere libero da persone non da cose.

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 03.01.2024


Avv. Laura Scarrone