



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 998/2019+1239/2020 – G.E. Dott.ssa Bottiglieri

Promossa da

CONDOMINIO “CORTE CASTELLI” (C.F. 91580500154), corrente in Bellinzago Lombardo (MI) – Via Strada Padana Superiore, n. 68, in persona dell’amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso, anche in via disgiuntiva tra loro, dagli Avv.ti Roberto Busà e Valentina Tripaldi del Foro di Milano ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell’Avv. Roberto Busà in San Felice – Segrate (MI) – Strada Anulare Torre 6

e da

Banco BPM S.p.a., C.F. 09722490969 e Part. IVA 10537050964, con sede legale in Milano (MI) – Piazza Filippo Meda, n. 4 - e sede amministrativa in Verona (VR) – Piazza Nogara, n. 2, tramite la sua mandataria CF LIBERTY SERVICING S.p.a., C.F. e Part. IVA 10581450961, con sede legale in Roma (RM) – Via Piemonte, n. 38 – in persona del procuratore speciale Dott.ssa Cristina Peres, rappresentato e difeso dall’Avv. Stefano Gimmi Folesani del Foro di Milano, con studio in Milano (MI) – Via San Senatore, n. 10

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Roberto Capra;
- visti i primi due esperimenti di vendita andati deserti;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;
- visto il provvedimento a firma Dott.ssa Bottiglieri del 11/09/2024

### AVVISA

#### ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in numero 1 lotto
- 2) Il prezzo base per il è di **€. 51.840,00 (cinquantunomilaottocentoquaranta/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **€. 38.880,00 (trentottomilaottocentoottanta/00)**.
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (10 febbraio 2025), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 (all'udienza) 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; 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore € **38.880,00 (trentottomilaottocentoottanta/00)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esecutiva n. 998/2019 R.G.E.*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente

l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 11 marzo 2024; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **€. 38.880,00 (trentottomilaottocentoottanta/00)**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 12 febbraio 2025, alle ore 15,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano saranno aperte le buste alla presenza dei rispettivi offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di un'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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 500,00 per immobili stimati fino a €. 25.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 25.000,01 ad €. 60.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 60.000,01 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.000,01 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.000,01 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.000,01 ad €. 200.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.000,01 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al creditore Fondiario, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'importo residuo, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto e la metà del

compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico ( a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 998/2019 R.G.E.*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini di cui sopra, l’Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.

Ai fini dell’art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l’aggiudicatario di ciascun lotto dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo.

L’aggiudicatario potrà versare il prezzo d’acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, 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. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario di ciascun lotto è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali rispettivi contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico

dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 2: In Comune di Bellinzago Lombardo (MI) – Via Padana Superiore, n. 68 (catastalmente 94), frazione Villa Fornaci – intera piena proprietà di negozio al piano terra e magazzino al piano interrato della superficie commerciale di mq. 73,00 circa .**

Il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

**Fig. 1, Particella 25, Sub. 753, Via Padana Superiore n. 94, piano T-S1, categoria C/1, Classe 3, consistenza 40 mq, superficie catastale totale 51 mq., Rendita € 555,71.**

**Coerenze:** a nord, Via padana Superiore indi altra u.i. a est, sud, ovest altra u.i.

#### **PROVENIENZA:**

In punto, si rimanda integralmente a quanto diffusamente indicato nella relazione peritale, resa dall'Arch. Roberto Capra, nella relazione peritale depositata in atti (cfr. pag. 14 - 15, punto 6, lotto 2), da intendersi qui ritrascritta.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE:**

Il perito estimatore ha dichiarato la conformità edilizia e catastale dell'immobile di cui al lotto n. 2.

Dalla relazione peritale depositata in atti dall'Arch. Roberto Capra pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it),

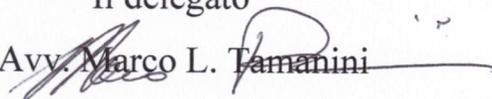
www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it,  
www.venditepubblichenotarili.notariato.it, www.immobiliare.it,  
www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it. www.legalmente.it,  
nonché nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e  
AvvisiNotarili.Notariato.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta  
che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa  
indicato.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

L'Avv. Delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra  
indicati immobili e maggiori informazioni possono essere fornite  
contattando il custode giudiziario al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle  
13,00 e dalle 15,00 alle 18,00 dei giorni non festivi.

E' possibile prenotare la visita agli immobili oggetto di esecuzione  
mediante il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Milano, lì 18 novembre 2024

Il delegato  
Avv.  L. Tamanini