TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 2625/2014 - GIUDICE DOTT. SSA CATERBI

* * *

Delegato alla vendita: **AVV. SERENA SAGGINI**
Tel. 02/460107
Mail: avvocati@legalvacs.it

Custode Giudiziario (*visite immobile*) **AVV. SERENA SAGGINI**
Tel. 02/460107
Mail: avvocati@legalvacs.it

* * *

La sottoscritta Avv. Serena Saggini, con studio in Milano, Corso Magenta 56, tel. 02/460107, fax n° 02/460386, e-mail avvocati@legalvacs.it, nominata Delegata alle operazioni di vendita con provvedimento emesso dal G.E. Dott.ssa Caterbi a in data 12.04.2016, nella procedura esecutiva immobiliare avente R.G.E. n. 2625/2014.

Visto il D.L. n. 83/2015 come convertito in L. n. 132/2015

Visto il provvedimento del G.E. del 15.02.2017

rende noto il seguente

II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

- il giorno **27 settembre 2018, ore 10:00,** si terrà la **vendita senza incanto**, in seguito alla deliberazione sulle offerte presentate ed all'eventuale gara fra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., presso lo studio del suddetto professionista delegato, sito in Milano, Corso Magenta n. 56, e avrà ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Cornaredo (MI), Via San Siro, 10/12, scala C, Piano T-S1, Censito al N.C.E.U. come segue: foglio 12, particella 204, subalterno 55, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, , R. C. € 307,29, il tutto **al prezzo base di € 76.000,00**. Si precisa sin d'ora che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base. **Offerta minima: € 57.000,00**.

Descrizione:

Immobile sito nel Comune di Cornaredo (MI), Via San Siro, 10/12, scala C, Piano T-S1, in uno stabile edificato nel 1984 costituito da n. 6 piani complessivi di cui n. 5 fuori terra ed uno interrato. Si accede al condominio da strada in spazio verde, soprastante dei box, percorrendo un vialetto e sfilando i diversi edifici tutti uguali si arriva all'edifico C, successivo al quale vi è la piscina. Per accedere all'immobile pignorato bisogna scendere di un piano, arrivando così al piano cantina che corrisponde a quello di accesso all'immobile, salendo di un piano si arriva al piano terra dove c'è l'ingresso dell'unità

immobiliare. Entrando a destra la cucina e subito il soggiorno, a seguire piccolo disimpegno dove sulla destra c'è il bagno e difronte la stanza da letto. Tutti i locali sono mantenuti in buono stato di uso e manutenzione (*il tutto come analiticamente descritto nella perizia redatta dall' Arch. Davide Alfredo Davì che si trova allegata al fascicolo dell'esecuzione e che sarà pubblicata secondo le modalità in calce indicate.*

Occupazione:

L'immobile è occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura; alla scadenza del 01.08.2019 il contratto si intende risolto, essendo già stata inoltrata disdetta in tal senso.

Regolarità edilizia, catastale e impianti:

Come da perizia che sarà pubblicata sui siti internet *www.tribunale.milano.it ; www.entietribunali.it ; www.immobiliare.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.*

Certificazione energetica

Attestato di certificazione energetica non presente.

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene:

Come da perizia che sarà pubblicata secondo le modalità in calce indicate.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa e depositate (anche non personalmente) presso lo Studio **dell'Avv. Serena Saggini**, delegata alla vendita, sito in **Milano, Corso Magenta 56, entro le ore 13:00 del giorno 26 settembre 2018. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**
2) L'offerta irrevocabile di acquisto, in carta da bollo (Euro 16,00), sottoscritta (leggibile e per esteso), dovrà contenere:
   - Per le **persone fisiche** il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*), il quale dovrà anche presentarsi il giorno della vendita. Se l'offerente è coniugato, dovrà essere specificato anche il regime patrimoniale della famiglia. Nell'ipotesi di regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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). Nel caso di regime di separazione dei beni, invece, si chiede di allegare estratto di matrimonio aggiornato, attestante tale regime. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Nel caso in cui l'offerente sia **cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato *ex* art. 571 c.p.c. con atto pubblico o scrittura privata autenticata.
- 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 effettuati presso la Cancelleria.
- **l'indicazione del prezzo offerto**. Saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base di € 76.000,00. Offerta minima: € 57.000,00.
- l'obbligo al pagamento del prezzo, delle spese di trascrizione e degli oneri tributari entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 2625/2014 RGE", per un **importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1); le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 3).

6) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà nei seguenti termini:

- In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta 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 offerte in aumento non inferiori ad **€ 1.500,00**. Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Qualora 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 verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

7) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita della cauzione prestata**, dovrà:

- pagare, dedotta la cauzione già versata, direttamente al Creditore Fondiario, **Cordusio RMBS Securitisation S.r.L.**, la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 TUB. In ogni caso, al Creditore Fondiario verrà assegnato un importo non superiore all'80% del prezzo residuo da versare, così come stabilito nell'ordinanza di delega. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario – qualora non abbia già provveduto – è invitato a far pervenire al sottoscritto Delegato, almeno 10 giorni prima dell'anzidetto esperimento di vendita, la nota di precisazione del proprio credito,

indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità con cui il versamento dovrà essere effettuato. La mancata tempestiva comunicazione da parte del Creditore Fondiario delle modalità di versamento del prezzo comporteranno il versamento per intero del saldo del prezzo sul conto corrente della procedura;

- versare sul conto corrente intestato alla procedura, i cui riferimenti bancari verranno tempestivamente comunicati dal Delegato, il residuo a saldo del prezzo, nonché le spese di trasferimento e quelle per imposte e tasse, dedotto quanto versato al creditore fondiario *ex* art. 41 TUB, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

8) 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 in sede di vendita.

9) L'importo degli oneri tributari sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione ed essi dovranno essere versati nello stesso termine del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e gli aggiudicatari perderanno tutte le somme versate.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito (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, ricorrendone i presupposti, può avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 , della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avverrà in unico lotto 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 (l'indicazione delle metrature dell'unità immobiliare contenuta sia nel presente avviso di vendita che nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed 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.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 2 comma 7 D.M. 227/15, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, le imposte relative al trasferimento immobiliare, nonché i diritti di copia e costi di notifica relativi al decreto di trasferimento.

Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega e successivi provvedimenti integrativi/modificativi (pubblicati sul sito internet www.tribunale-milano.it) e delle condizioni di vendita ivi contenute, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

Al presente avviso viene data pubblicità secondo le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Pubblicazione su La Repubblica edizione Lombardia, Metro, e Corriere della Sera;
- Pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet:www.entietribunali.it; www.aste.immobiliare.it;

www.immobiliare.it, e nella sezione annunci del sito Repubblica.it.; www.asteannunci.it; rivistaastegiudiziarie.it.

Milano, lì 05/06/2018

Il Delegato alla Vendita

Avv. Serena Saggini