

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 2603/2017

G.E. Dott.ssa Caterina Trentini
Custode Giudiziario Avv. Debora Campagna
Promossa da
CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SOOC. COOP.
CREDITORE PROCEDENTE

e
CONDOMINIO LEON D'ORO
CREDITORE INTERVENUTO

contro
Debitore esecutato
(Indicazione omissa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, c. 9)

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
I° ESPERIMENTO

Il professionista delegato Avv. Debora Campagna, con studio in Garbagnate Milanese (MI), Via A. Manzoni n.19/b,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini del 21.02.2019, recante le modalità di svolgimento delle operazioni di vendita delegate;
- visto l'art 591bis C.P.C.;

AVVISA

che in data **18.12.2019 alle ore 16:00**, con le modalità di cui agli artt. 570-575 C.P.C., presso lo studio del professionista delegato, sito in Garbagnate Milanese (MI), Via Verdi n.2, si terrà la vendita senza incanto dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo per **2 lotti**; e, segnatamente:
 1. **LOTTO 1** composto da corpo A (Ufficio) + corpo B (box) di cui alla perizia
 2. **LOTTO 2** composto da corpo C (box) di cui alla perizia;
- 2) Quanto al **LOTTO 1**, il prezzo base d'asta è stato determinato dal G.E. in € **125.000,00**. Verrà considerata efficace anche un'offerta inferiore fino a ¼ del prezzo stabilito, ovvero pari o superiore a € **93.750,00**;
Quanto al **LOTTO 2**, il prezzo base d'asta è stato determinato dal G.E. in € **13.000,00**. Verrà considerata efficace anche un'offerta inferiore fino a ¼ del prezzo stabilito, ovvero pari o superiore a € **9.750,00**
- 3) La misura minima delle offerte in aumento è di: € 2.000,00, quanto al **LOTTO 1**
€ 500,00, quanto al **LOTTO 2**;
- 4) Le offerte di acquisto, in carta da bollo dell'importo vigente, dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri: 02.43120242 – 348.5233017, in **busta chiusa**, presso lo Studio del professionista delegato, in Garbagnate Milanese (MI), Via Verdi n. 2, (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591bis, comma 2, C.P.C.), dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00, esclusi i giorni di sabato ed i giorni festivi. **Saranno ritenute inefficaci le offerte pervenute successivamente alle ore 13:00 del giorno 17.12.2015**. Le dichiarazioni di offerta, dovranno contenere:
 - 4.a) Se l'istanza è presentata da persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale del partecipante e/o dei partecipanti (non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello e/o quelli che sottoscrive l'offerta), copia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale. L'eventuale intenzione dell'offerente di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con accluse copie fotostatiche del

documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'istanza dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di domanda presentata in nome e per conto di un minore l'autorizzazione del Giudice tutelare dovrà essere inserita nella busta;

- 4.b) Se l'istanza è presentata da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, copia di un documento di identità del legale rappresentante in corso di validità, certificato della C.C.I.A.A. Dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 4.c) 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;
- 4.d) I dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare alla vendita;
- 4.e) **L'indicazione del prezzo offerto per il LOTTO 1, non potrà essere inferiore € 93.750,00 OVVERO AL 75% DEL PREZZO-BASE D'ASTA, pari ad € 125.000,00, pena l'inefficacia dell'offerta medesima; L'indicazione del prezzo offerto per il LOTTO 2, non potrà essere inferiore € 9.750,00 OVVERO AL 75% DEL PREZZO-BASE D'ASTA, pari ad € 13.000,00, pena l'inefficacia dell'offerta medesima**
- 4.f) La dichiarazione d'irrevocabilità dell'offerta;
- 4.g) L'indicazione del numero di matricola dell'assegno e del rispettivo importo versato a titolo di cauzione;
- 4.h) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- 4.i) La sottoscrizione degli offerenti (l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare).

Ai sensi dell'art. 571 C.P.C. la parte esterna della busta dovrà contenere unicamente il nome del professionista delegato, la data e l'ora della vendita;

- 5) **Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile così intestato: "Procedura Esecutiva R.G.E. 2603/2017"**. L'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. Qualora l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto. Detta somma, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuta ed acquisita dalla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di versamento con modalità difformi, l'offerta sarà dichiarata inefficace;
- 6) Le offerte che saranno presentate sono da intendersi irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- 7) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato è conferito a favore di un avvocato (art. 571 comma 1 C.P.C.);
- 8) In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 C.P.C., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione dichiarare, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato offerta;
- 9) la vendita senza incanto avrà luogo il giorno 18.12.2019 alle ore 16:00 con le modalità di cui agli artt. 570-575 C.P.C., presso lo studio del professionista delegato, sito in Garbagnate Milanese (MI), Via A. Manzoni n.19/b, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, a cui farà seguito, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 C.P.C., che si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 C.P.C.. In particolare, l'esame delle offerte pervenute avverrà alla luce dei seguenti principi:
 - 9.a) **Saranno riconosciute inefficaci le offerte** pervenute oltre il termine indicato al punto 4), le offerte per somme inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta, le offerte non accompagnate dalla prestazione della cauzione secondo le modalità richiamate al punto 5);

- 9.b) In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 9.c) In caso di unica offerta, 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 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 9.d) 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; allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo 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;
- 9.e) 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.
- 10) L'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al professionista delegato, il residuo prezzo dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, a mezzo bonifico bancario avente data valuta e data operazione antecedenti al termine sopra riportato sul conto corrente intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2603/2017" vincolato all'ordine del Giudice, le cui coordinate verranno appositamente comunicate. Nel termine di cui sopra dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione di saldo. Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, 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.
- 11) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

- Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, co. 2, Disp. Att. Cod. Civ.
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° co. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché all'art. 40, 6° co. della legge 28 febbraio 1985, n. 47.
- La normativa vigente non prevede a favore dell'aggiudicatario le garanzie in materia di sicurezza degli impianti di cui al Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008. 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento

dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

- L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa, previa formale comunicazione scritta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

LOTTO 1: CORPO A (Ufficio) + CORPO B (Box) di cui alla perizia. L'unità immobiliare, sita in **Via Vittorio Veneto Snc – Cassano D'Adda**, è composta Ufficio (CORPO A), situato al piano primo, composto da un locale, ripostiglio e servizio e da n. 2 vani ad uso autorimessa fra loro contigui (CORPO B), situati al piano primo interrato. La superficie lorda commerciale complessiva dell'Ufficio è pari a 103,13 mq. circa. La superficie lorda commerciale complessiva del box è pari a 14,48 mq. circa.

Il Lotto 1 è identificato al catasto urbano del comune di Milano come segue:

- **Foglio 17 – Particella 447 – Subalterno 17** – Via V. Veneto n. nsc – piano 1 – categoria A/10 – classe U – consistenza 5 vani – rendita catastale € 1.329,88;
- **Foglio 17 – Particella 447 – Subalterno 52** – Via V. Veneto n. nsc – piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 14 mq. – rendita catastale € 50,61

LOTTO 2: CORPO C (Box) di cui alla perizia. L'unità immobiliare, sita in **Via Vittorio Veneto Snc – Cassano D'Adda**, è composta da n. 2 vani ad uso autorimessa fra loro contigui, situati al piano primo interrato. La superficie lorda commerciale complessiva dell'Ufficio è pari a 14 mq. Circa.

Il Lotto 2 è identificato al catasto urbano del comune di Milano come segue:

- **Foglio 17 – Particella 447 – Subalterno 53** – Via V. Veneto n. nsc – piano S1 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza 14 Mq. – rendita catastale € 50,61;

Il tutto salvo errori e come meglio indicato dalla relazione di stima del Perito, al quale peraltro si rimanda, pubblicata sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net;

REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE:

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 alle 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). In particolare si evidenzia quanto segue: nella Nota di trascrizione del pignoramento, Relazione Notarile, Atto di provenienza e Atto di Pignoramento, i beni risultano individuati in via Vittorio Veneto, SNC in Cassano d'Adda, mentre nel sopralluogo si è verificato che il bene è oggi sito, nella viabilità di Cassano d'Adda, in **p.zza S. Zenò, 6**, adiacente alla via Vittorio Veneto; con specifico riferimento all'Ufficio, il CTU dichiara, altresì la **NON CONFORMITÀ CATASTALE** di quanto ispezionato ed in riferimento alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate risalente al 27/12/1994; l'immobile staggito, originariamente composto da un unico salone, un bagno, antibagno e un ripostiglio ha cambiato sostanzialmente la disposizione interna. La disposizione planimetrica attuale vede un ambiente in entrata e due spazi che non c'erano nella versione iniziale (progettuale e catastale), con l'aggiunta di tavolati abusivi a formare i menzionati ambienti. La nuova disposizione, in base alle indicazioni impartite dal Regolamento d'Igiene non è sufficientemente aerata e illuminata dalle due finestre lasciate a disposizione dell'ambiente/salone. I tavolati andranno quindi rimossi, con un costo di abbattimento e ripristino stanziabile intorno ai **2500 €**. Qualora si volesse mantenere uno dei tavolati eretti (*salvando una delle stanze progettate*), per riportare ad una situazione di aereo/illuminazione consentita, dovrà essere intrapresa una pratica comunale di dichiarazione tardiva di lavori edilizi con un **costo di oblazione di € 1000** e uno di **assistenza tecnica di circa 1000 €**. Sempre con riferimento all'Ufficio, il CTU riscontra la **CONFORMITÀ EDILIZIA** del progetto, **sebbene la situazione attuale non rispecchi quando evidenziato nelle tavole progettuali**. La versione delle tavole planimetriche concessa l'11/01/1995 - 94/188 non ha riportato nel sedime il ripostiglio, mentre la planimetria allegata al catasto lo riporta.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:

Il compendio immobiliare è pervenuto in proprietà alla Parte Esecutata in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Carlo Lampugnani di Melzo in data 22.09.1995 repertorio n. 26771/4442 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data 04.10.1995 ai nn. 82681/50562.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE:

Gli immobili risultano liberi.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

È stato nominato custode giudiziario l'Avv. Debora Campagna, con studio in Garbagnate Milanese (MI), Via Verdi n. 2, che provvederà anche ad accompagnare gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile, previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri Tel. 02.43120242 - Cell. 348.5233017.

Il professionista delegato avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del C.P.C., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso il proprio Studio in **Garbagnate Milanese (MI), Via A. Manzoni n.19/b**, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net, nonché, sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunale del distretto della Corte d'Appello di Milano, dei quotidiani *Il Corriere della Sera edizione Lombardia* e *Leggo Milano*.

Per ulteriori informazioni contattare il professionista delegato Avv. Debora Campagna, con studio in Garbagnate Milanese (MI), Via A. Manzoni n.19/b, disponibile dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 18:00. **Tel. 02.43120242 – Cell. 348.5233017 – Fax 02.43120242**

E-mail: deboraca@libero.it

Garbagnate Milanese (MI), lì 14.10.2019

Il professionista delegato
Avv. Debora Campagna