

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

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 149/2018
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini

Promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA, C.F.:
01132850155 in persona del Presidente ing. Giuseppe Maino o di chi altro pro tempore, rappresentato
e difeso dall'avv. Riccardo Zingale ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Milano,
Via Cappuccini n. 14

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 dal G.E. all'udienza del giorno 11.09.2019, comunicata in data 13.09.2019, visto l'esito infruttuoso del primo esperimento di vendita, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **28 Gennaio 2021 alle ore 15:30** nello studio sito in Milano, Via Freguglia n. 2 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In **Comune di Limbiate (MB), Via Arcangelo Corelli n. 4: DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ** di villetta a schiera laterale della superficie commercilae di 166,85 mq con autorimessa al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
- Foglio 9, Mapp. 213, Sub. 1, p. T-1-S1, Cat. A/7, classe 5, classe 3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale via Giuseppe Verdi n. 65, Rendita Catastale € 371,39, (la villetta)
- Foglio 9, Mapp. 213, Sub. 2, p. S1, Cat. C/6, classe 5, classe 5, consistenza 25 mq, indirizzo catastale via Giuseppe Verdi n. 65, Rendita Catastale € 77,47, (l'autorimessa)
Coerenze in corpo unico con sub. 2: limite territoriale del fg. 2 del Comune di Limbiate su due lati, strada d'accesso al mapp. 204 e villetta al mapp. 212. al piano terreno: proprietà di terzi, cortile di proprietà di terzi, mappale 653 sub. 701 su due lati, proprietà di terzi su due lati;
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 Ing. Franco Nespolo - pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.net, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica - edilizia

Il perito estimatore dichiara, circa la conformità edilizia, “sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una tramezza divisoria all'interno dell'autorimessa. Le difformità sono sanabili mediante presentazione di CILA a sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: costi tecnici e oneri di sanatoria € 2.500,00. Questa situazione è riferita solamente al sub. 2. L'unità immobiliare di cui al sub. 1 risulta invece conforme.” (si cfr. pagg. 5 – 6 della perizia).

Circa la conformità catastale, il perito dichiara che: “sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria non riporta la tramezza presente entro l'autorimessa. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica DOCEFA per modifiche interne. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: costi tecnici e diritti catastali € 500,00. Questa situazione è riferita solamente al sub. 2. L'unità immobiliare di cui al sub. 1 risulta invece conforme.” (si cfr. pag. 6 della perizia). SI RIMANDA AD UNA ATTENTA ED INTEGRALE LETTURA DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCRIITA.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) **prezzo base: DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' € 140.000,00 – offerta minima € 105.000,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 2.500,00**
- 3) 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 27 Gennaio 2021.**
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “PEI 149/2018 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.
- 7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.
- 8) 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.

9) 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

10) 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 75% del prezzo base d'asta come 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 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 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..

11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare il residuo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre ancora le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita e alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolar non trasferibili intestati a "PEI 149/2018 AVV. SCARRONE LAURA" da consegnare al professionista delegato oppure mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

12) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato 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 e le spese di registrazione dell'atto di trasferimento.

13) 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.

14) In considerazione della grave emergenza epidemiologica in corso e della conseguente necessità di minimizzare ogni tipo di contatto sociale, come da Circolare del Tribunale di Milano, Sezione Terza civile del 14.07.2020, gli offerenti dovranno:

- partecipare alla gara senza accompagnatori;

- utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca;

- portare con sé gel igienizzante per le mani;

- mantenere la distanza personale di almeno un metro.

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 professionista delegato alla vendita che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433 e all'indirizzo e-mail laura_scarrone@tiscali.it

Stato occupativo del bene

L'immobile essere occupato dagli usufruttuari con diritto di accrescimento reciproco.

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.

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 interessai potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, li 02.11.2020

Avv. Laura Scarrone
