

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 625/2016

promossa da

creditore procedente

contro

debitore esecutato (*indicazioni omesse ex art. 174 c. 9 D.Lgs. 30.06.2003 n. 196*)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. **Alessandra Croci**, con studio in Busto Arsizio (VA), Via D. Crespi 1 bis, e-mail: avv.alessandracroci@gmail.com, pec alessandra.croci@milano.pecavvocati.it, tel. 0331/1850337 e fax 02/36601481, professionista **delegato alla vendita** e **custode giudiziario** nella procedura in epigrafe, come da ordinanza emessa in data 16/03/2017 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Caterina Trentini;

premesse che

l'asta senza incanto del 14/09/2017 al prezzo base di € 187.000,00 ed offerta minima di € 140.250,00 è andata deserta;

l'asta senza incanto del 01/02/2018 al prezzo base di € 149.600,00 ed offerta minima di € 112.200,00 è andata deserta;

AVVISA

che il giorno **23 Maggio 2018 ore 17,30** presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), Via D. Crespi n. 1 bis, è fissata la **vendita senza incanto a prezzo ribassato** e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente

LOTTO UNICO:

- **Comune di Cormanò (MI), Via Antonio Gramsci n. 40** per la piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento posto al piano primo, di circa 126 mq. lordi, di quattro locali più servizi, oltre vano di solaio al piano decimo di mq. 4,34, composto da: grande soggiorno, corridoio, cucina abitabile, tre camere, due bagni e due balconi**, censito nel C.U. del predetto Comune al fg. 11, part. 142, sub. 39, piano 1-10, cat. A/3, cl. 4, cons. 6,5 vani, sup. tot. 117 mq. – totale escluse aree scoperte 114 mq., r.c. 604,25.

L'edificio risulta costruito nel 1967.

- **Comune di Cormano (MI), Via Vincenzo Bellini n. 10** per la piena proprietà per la quota di 1/1 di **box di circa 14 mq.**, facilmente raggiungibile dall'unità abitativa attraverso passaggio sul retro dell'edificio, censito nel C.U. del predetto Comune al fg. 11, part. 142, sub. 18, piano T, cat. C/6, cl. 6, cons. 14 mq., sup. tot. 14 mq., r.c. € 47,72.

L'edificio è stato costruito nel 1963.

Classe energetica: G.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: cortile, altro appartamento, giardino, altro appartamento, parti comuni, cortile.

Coerenze del solaio da nord in senso orario: parti comuni, altro solaio, giardino, altro solaio.

Coerenze del box da nord in senso orario: cortile comune, altro box, giardino, altro box.

Prezzo base del Lotto: € 119.680,00 (Euro centodiciannovemilaseicentottanta/00);

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 89.760,00 (Euro ottantanovemilasettecentosessanta/00);

Offerte minime in aumento: € 2.000,00 (Euro duemila/00).

STATO OCCUPATIVO: l'immobile è libero.

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'esperto nominato dal Tribunale, Arch. Francesca Bavestrelli, agli atti della procedura, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, con le precisazioni di seguito esposte. Nella perizia l'appartamento ed il box vengono valutati come due lotti separati. Inoltre, il valore degli immobili è stato erroneamente determinato tenendo in considerazione il costo delle cancellazione dei gravami, il cui onere non grava sull'aggiudicatario. Con l'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto la vendita dell'appartamento e del box come lotto unico, determinando il prezzo base della prima asta in € 178.000,00, successivamente corretto con provvedimento del 11/04/2017 in € 187.000,00.

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica 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. 17, c. 5 e 40 c. 6 della L. 47/1985 e succ. modifiche e integrazioni).

Si segnala che l'esperto ha riscontrato che uno dei bagni e la cucina sono ubicati in locali diversi rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale. Inoltre, è stato demolito parzialmente il tavolato che separava il soggiorno dal corridoio, mutando i rapporti di illuminazione dei locali.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le 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 o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato (€ 119.680,00); saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ (€ 89.760,00) rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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.

E) **Le offerte di acquisto** dovranno essere presentate in busta chiusa ed anonima, consegnate presso lo studio del professionista delegato in Busto Arsizio (VA), Via D. Crespi n. 1 bis **non più tardi delle ore 13,00 del 22/05/2018**, nei soli giorni feriali, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00.

All'esterno della busta, ex art. 571 c.p.c., devono essere annotati: **i)** il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà essere persona diversa dall'offerente); **ii)** il nome del professionista delegato alla vendita; **iii)** il giorno fissato per l'esame delle offerte; **iv)** la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del delegato.

F) La busta dovrà contenere:

- **l'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Milano R.G.E. n. 625/2016", il cui importo non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- a) per le persone fisiche: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e fotocopia di valido documento di identità, codice fiscale e permesso di soggiorno. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Nel caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare (l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, i quali dovranno presenziare all'udienza);
- b) per le persone giuridiche società: il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, allegando copia di valido documento di identità;
- c) per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni,

fondazioni, onlus etc.): il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentate.

L'offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

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 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 adesione 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 gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

I) L'aggiudicatario entro **120 giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il residuo prezzo, tranne la parte di prezzo che dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario, l'importo

delle spese necessarie per il trasferimento e per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge (DM 227/15 e succ. modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

A tal fine, il creditore fondiario è invitato sin d'ora a far pervenire al professionista delegato alla vendita, prima della vendita, la nota di precisazione del credito indicante anche le modalità di versamento.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario verrà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine (120 giorni) dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo ben immobile, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione in estratto sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

Per ulteriori informazioni in merito alla vendita contattare lo studio del professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo avv.alessandracroci@gmail.com o telefonicamente al n. 0331/1850337.

Milano, lì 05/03/2018

Avv. Alessandra Croci