

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1794/2014

promossa da

creditore procedente

contro

debitore esecutato (*indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 del 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 n. 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** nella procedura in epigrafe, come da ordinanza emessa in data 26/11/2015 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Sergio Rossetti; **custode giudiziario** è la **Sivag s.p.a.**, con sede in Redecesio di Segrate (MI), Via Milano n. 10, tel. 02/26952007 - email immobiliare@sivag.com;

PREMESSO CHE

le aste senza incanto del 30/03/2016, del 06/07/2016 e del 10/11/2016 sono andate deserte

AVVISA

che il giorno **14 GIUGNO 2018 ore 15,00** presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), Via D. Crespi n. 1 bis, è fissata la **vendita senza incanto** 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 Vaprio D'Adda (MI), via Augusto Bornaghi n. 8 – via Giuseppe Garibaldi n. 2, rispettivamente ingresso carrabile e pedonale, (a catasto via A. Bornaghi n. 2)** per la piena proprietà per la quota di 1/1 di:

CORPO A

monocale di circa mq. 21 calpestabili, al piano terra, composto da un locale con angolo cottura, disimpegno e bagno, individuato al C.U. del Comune di Vaprio d'Adda al fg. 4, mapp. 71, sub. 724, piano T, cat. A/3, cl. 4, cons. 2 vani, r.c. € 129,11; classe energetica: G.

CORPO B

monolocale di circa mq. 21 calpestabili, al piano terra, composto da un locale con angolo cottura, disimpegno e bagno, individuato al C.U. del Comune di Vaprio d'Adda al fg. 4, mapp. 71, sub. 725, piano T, cat. A/3, cl. 4, cons. 1,5 vani, r.c. € 96,84.

Come rilevato dall'esperto, gli attuali immobili di cui al foglio 4, mappale 71, subalterni 724 e 725 nascono da divisione del 13/10/2004 n. 85714.1/2004 - protocollo MI0651981 dell'immobile di cui al foglio 4 - mappale 71 - subalterno 721 - categoria A/3 - consistenza 3,5 vani. Quest'ultimo a sua volta era originato dalla fusione del 03/12/2003 n. 65645.1/2003 - protocollo n. 922898 degli immobili di cui al foglio 4 - mappale 71 - subalterni 708 e 709. Questi, a loro volta, derivano dalla variazione del 04/04/2003 n. 21066.1/2003 - protocollo n. 365962 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - frazionamento e fusione a partire dagli originari immobili di cui al foglio 4 - mappale 71 - subalterni 1,2,7 e 701.

Classe energetica: G.

Prezzo base del Lotto: € 18.900,00 (diciottomilanovecento/00);

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 14.175,00 (quattordicimilacentosettantacinque/00);

Offerte minime in aumento: € 1.000,00 (mille/00).

STATO OCCUPATIVO: gli immobili, in occasione dell'ultima asta tenutasi nel mese di Novembre 2016, erano entrambi liberi. Per aggiornamenti sullo stato occupativo si prega di contattare il custode.

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'esperto nominato dal Tribunale, Arch. Alessandra Testa, agli atti della procedura, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; 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 precisa che l'esperto ha riscontrato, tra l'altro, le seguenti irregolarità edilizie: *"assenza dei requisiti minimi dimensionali dei singoli alloggi richiesti dal Regolamento Edilizio (mq. 30 calpestabili). Assenza serramenti a delimitazione dei disimpegni dei*

servizi igienici. Difformità regolarizzabili mediante pratica edilizia di ripristino per fusione dei due subalterni di concerto con l'Ufficio Tecnico del Comune". L'agibilità non è mai stata richiesta e conseguentemente non è mai stata rilasciata (pagine 8,9 e 10 perizia).

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 (€ 18.900,00); saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ (€ 14.175,00) 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 13/06/2018**, 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. 1794/2014", 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, allegando fotocopia di valido documento di identità 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: le complete generalità dell'offerente, la partita iva, allegando il certificato della C.C.I.A.A. non anteriore a tre mesi, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché 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 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.

Per richiedere la visita dell'immobile contattare il custode, Sivag s.p.a., al n. 02/26952007 e all'indirizzo email immobiliare@sivag.com.

Milano, li 31/03/2018

Avv. Alessandra Croci