

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1549/2017

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** ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., nonché **custode giudiziario** del compendio pignorato nella procedura in epigrafe, come da ordinanza emessa in data 17/04/2018 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Simona Caterbi;

AVVISA

che il giorno **19 Luglio 2018 alle ore 15,00** presso il suo studio in Busto Arsizio (VA), Via Daniele Crespi n. 1 bis, è fissata la **vendita senza incanto** e la convocazione delle parti e degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute relativamente al seguente **LOTTO UNICO**:

Comune di Pieve Emanuele (MI) Via Giuseppe Verdi n. 17/A, per la piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento di circa 88,49 mq. (superficie commerciale) al piano quarto, composto da ingresso, ampio soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio, oltre solaio al piano sesto** censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 15 – mappale 68 – subalterno 7 - categoria A/3 – classe 2 – consistenza 5,5 vani - Via Giuseppe Verdi 17/A - piano 4-6 – interno 8 – scala A – r.c. € 312,46.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto nominato, Arch. Rosa Maria Mascia, agli atti della procedura.

Prezzo base del Lotto: € 92.000,00 (Euro novantaduemila/00);

Offerta minima: € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00);

Offerte minime in aumento: € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

Stato occupativo: l'immobile è occupato dal debitore. Il Giudice dell'Esecuzione in data 17/04/2018 ha emesso l'ordine di liberazione.

Coerenze appartamento da nord-ovest in senso orario: parti comuni, appartamento di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scale, parti comuni, via Verdi.

Coerenze solaio: corridoio comune, solai di terzi, parti comuni, via Verdi.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo estimatore, 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 particolare, si segnala che l'esperto ha rilevato le seguenti difformità catastali: *“la difformità consiste nella demolizione parziale di tavolato a divisione tra il soggiorno e la zona ingresso, demolizione atta a creare un unico ambiente. Le difformità sono regolarizzabili”*. Inoltre, l'esperto ha segnalato che *“nella planimetria catastale originale del 1979 è stata inserita erroneamente una finestra nella camera matrimoniale, non presente nei progetti originali”*. (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, c. 5 D.P.R. 380/2001 e 40 c. 6 della L. 47/1985 e succ. modifiche e integrazioni).

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 (€ 92.000,00); saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato (€ 69.000,00).

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 18/07/2018**, 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. 1549/2017", 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, inserendo nella busta valido documento di identità,

passaporto, codice fiscale e certificato di stato civile. 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 prezzo base d'asta si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

-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.;

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 degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

I) L'aggiudicatario entro **120 giorni** dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva il residuo prezzo, 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.

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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

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 (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), 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.

Milano, lì 07/05/2018

Avv. Alessandra Croci