

**TRIBUNALE DI MILANO**

**III SEZIONE CIVILE – G.E. DOTT. PURICELLI – R.G.E. N. 703/2014**

Custode e Delegato alla vendita: AVV. ANDREA ROVERONI (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it)

**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Andrea Roveroni, custode giudiziario e professionista delegato alla vendita per la presente procedura esecutiva, nominato e istruito con l'ordinanza di vendita e delega emessa dal precedente G.E. Dott.ssa Bottiglieri, avvisa che, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., è stata fissata presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66 (ove verranno svolte tutte le attività di cui agli artt. 576 e ss. c.p.c.), **la vendita senza incanto per il giorno 25 ottobre 2018 alle ore 15.00** del bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Alessandra Cavallo, allegata al fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), che dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti su detto bene immobile.

**Lotto unico – Bene immobile – Piena proprietà: Appartamento sito in Garbagnate Milanese (MI), via Garibaldi n. 185, scala 2, piano 5°-S1, composto da due locali, oltre cucina, servizi e cantina, con superficie commerciale pari a mq 67,00 circa**, così censito al N.C.E.U. del comune di Garbagnate Milanese: Foglio 39, Particella 11, Subalterno 45, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale mq 73,00, Superficie Totale escluse aree scoperte mq 73,00, piano 5–S1, via Giuseppe Garibaldi 181, scala 2, Rendita Catastale €. 289,22. Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: ascensore e vano scala comuni, prospetto su cortile comune su due lati, altra unità sub. 46. Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: altra cantina sub. 44, corridoio comune, altra cantina sub. 46, terrapieno su via G. Garibaldi.

Prezzo base determinato dal G.E.: **€. 85.000,00** (Euro ottantacinquemila/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base con arrotondamento): **€. 64.000,00** (Euro sessantaquattromila/00)

Rilancio minimo in sede d'asta: **€. 1.500,00** (Euro millecinquecento/00)

**Descrizione:** Lo stabile su cui insiste l'immobile pignorato è un edificio di sette piani fuori terra ed uno interrato costruito prima del 1967 e sito in una zona residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla strada provinciale che conduce da Milano a Saronno. Non è presente la portineria, mentre è presente l'ascensore e l'impianto di riscaldamento è centralizzato. L'appartamento, sito al quinto piano, è costituito da due locali oltre alla cucina, ai servizi e ad una cantina sita al piano seminterrato. L'appartamento, molto luminoso e silenzioso, è in buone condizioni di manutenzione.

**Occupazione:** Il custode e il perito riferiscono che l'appartamento è attualmente occupato da uno dei debitori esecutati unitamente alla propria famiglia.

**Atto di provenienza:** Immobile acquistato in data 25.06.2007 – Repertorio n. 76736, Raccolta n. 9985, Dott. Paolo De Martinis, Notaio in Settimo Milanese, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 4.07.2007 ai nn. 54746/104583.

**Conformità urbanistico-edilizia e catastale:** Il perito non ha dichiarato la conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile in quanto ha ravvisato la presenza di lievi difformità da regolarizzare. Si rimanda alla perizia per la specificazione delle difformità riscontrate e sui costi di regolarizzazione preventivati dal perito estimatore.

**Certificazione energetica:** Non presente e non necessaria.

**Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni, vincoli ed oneri giuridici:** Si veda la perizia depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it)

**Altre informazioni:** Per il prospetto analitico delle spese condominiali scadute ed insolute si rimanda a quanto riportato nella perizia di stima.

#### **Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto**

Le offerte di acquisto, munite di marca da bollo da €. 16,00 dovranno essere presentate in busta bianca chiusa all'Avv. Andrea Roveroni presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66, scala A, 1° piano, tassativamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00 del giorno 24 ottobre 2018.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi provvede materialmente a depositare l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione o del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto di uno o più lotti (per più lotti dovranno essere presentate più offerte d'acquisto), sia personalmente che a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

L'offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza (se l'offerente non dichiarerà residenza o non eleggerà domicilio nel comune di Milano, le notificazioni e comunicazioni a lui indirizzate verranno effettuate presso la Cancelleria del G.E.), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, escluso il caso di offerta effettuata a mezzo di avvocato per persona da nominare), il quale dovrà anche presentarsi personalmente presso lo studio del Professionista Delegato il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;
- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita per l'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), a pena di esclusione, nonché dei tempi e dei modi di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica;
- qualora l'offerente volesse beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa dovrà farne menzione scritta e dimostrare di trovarsi nelle condizioni previste dalla legge per avanzare tale richiesta.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni o dei genitori/tutore in caso di offerente minorenni; in caso di persona giuridica si dovrà allegare una fotocopia della relativa visura camerale aggiornata e del documento d'identità del legale rappresentante), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 703/2014*», per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base del lotto prescelto), a titolo di cauzione, che sarà interamente trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente presso lo studio del Professionista Delegato il giorno fissato per la vendita. Nel caso in cui vi sia un'unica offerta e l'offerente non si presenti il giorno fissato per la vendita, l'immobile potrà comunque essere aggiudicato a detto offerente qualora si verifichi una delle condizioni sotto riportate. Nel caso vi siano più offerenti, l'immobile sarà aggiudicato al maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

**Il giorno 25 ottobre 2018 alle ore 15,00**, presso lo studio dell'Avv. Roveroni, si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incombenza sono sin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte presentate oltre il termine tassativo sopra indicato; le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato dell'immobile; le offerte non accompagnate dalla cauzione secondo le modalità sopra indicate.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato

dell'immobile si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà secondo le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con offerte in aumento non inferiori ad €. 1.500,00 (Euro millecinquecento/00); se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita in favore del maggior offerente. Nel caso in cui vengano presentate più 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, l'immobile verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituito l'assegno circolare allegato all'offerta a titolo di cauzione.

#### **Disposizioni per l'aggiudicatario**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di decadenza, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/93, è tenuto a versare sul conto corrente della procedura esecutiva il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nonché in ogni caso le imposte, gli oneri, i compensi, i diritti e le spese per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento del compendio immobiliare e per le attività posteriori alla vendita.

Il pagamento dovrà avvenire entro il termine sopra indicato e qualora venga avanzata richiesta ex art. 41 T.U.B. lo stesso dovrà essere disposto direttamente in favore del creditore fondiario per la parte di prezzo corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e nel medesimo termine dovrà

essere depositata presso il Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento. A tale fine il creditore fondiario è sin da ora invitato a far pervenire presso lo studio del Delegato la nota di precisazione del suo credito indicando la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le relative modalità di versamento.

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 Delegato.

L'eventuale residuo sarà versato al Delegato, sempre nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 703/2014*».

L'aggiudicatario, sempre nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, è altresì tenuto all'integrale versamento delle imposte, degli oneri, dei compensi, dei diritti e delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento del compendio immobiliare e per le attività posteriori alla vendita. Il complessivo importo dovuto per i titoli sopra specificati, che in via non esaustiva si indica nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, verrà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato al Delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 703/2014*».

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'integrale pagamento di tutte le somme sino qui indicate entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e quest'ultimo perderà la cauzione versata. Qualora, a seguito del nuovo incanto che dovrà essere disposto, dovesse realizzarsi un prezzo di vendita che, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

### **Condizioni della vendita**

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui richiamata e trascritta per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla

regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali 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. Conseguentemente, 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 dall'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'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, c. 5, e 40, c. 6, legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto si applica l'art. 63, c. 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le imposte, le tasse, i compensi, i diritti e le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva.

Se al momento della vendita l'immobile risulterà occupato da uno dei debitori esecutati o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dell'immobile ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e

dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*

Per visionare l'immobile, contattare il Custode Avv. Andrea Roveroni (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it) e fare richiesta di visita sul sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

L'avviso verrà pubblicato sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), sul Corriere della Sera Edizione Lombardia e su Leggo Milano

Milano, 23 luglio 2018

Il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Roveroni