

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 2645/2016

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: ac@studiolegalecroci.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. nella procedura in epigrafe, come da ordinanza emessa in data 07/11/2018 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Simonetta Scirpo; **custode giudiziario** del compendio pignorato è **Sivag s.p.a.**, con sede in Redecesio di Segrate (MI), via Milano 10, tel. 02/26952007, e-mail immobiliare@sivag.com;

AVVISA

che il giorno **26 Marzo 2019 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 Milano, Via Giovanni Antonio Plana n. 30 (in catasto Viale Monte Ceneri n. 30), per la piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento ad uso abitazione posto al primo piano, oltre solaio, composto da: corridoio, due camere, cucina e bagno**, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al fg. 182 – mapp. 240 - sub. 77 – z.c. 2 - cat. A/4 – cl. 2 – consistenza 4 vani - piano 1 – superficie catastale totale mq. 41 - r.c. € 289,22.

Coerenze dell'appartamento da nord75 in senso orario: vano scala condominiale, cortile condominiale, altra proprietà, via Plana.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto nominato, Arch.

Monica Macario, agli atti della procedura.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Prezzo base: € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00);

Offerta minima: € 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00);

Offerte minime in aumento: € 1.300,00 (Euro milletrecento/00).

Stato occupativo: l'immobile è **occupato senza titolo opponibile alla procedura**. Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione la cui attuazione è a cura del custode giudiziario.

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'esperto nominato dal Tribunale 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). In particolare, si evidenzia che il perito ha precisato di non aver potuto visionare il solaio, il quale non è rappresentato nella planimetria catastale e che si dovrà procedere con la variazione della toponomastica ubicando l'immobile in via Plana n. 30, dove realmente si trova (l'indirizzo dell'immobile risulta essere da visura catastale Viale Monte Ceneri n. 30). Si evidenzia, altresì, che l'immobile è pervenuto al debitore per la quota di ½ mediante atto di donazione mentre per la restante quota di ½ mediante atto di compravendita.

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) il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato (€ 75.000,00); saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ (€ 56.250,00) 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 (ai sensi del D.M. 227/2015 il compenso del delegato alla vendita, compresi accessori, è pari ad € 697,84 per aggiudicazioni fino ad € 100.000,00, ad € 1.046,76 per aggiudicazioni oltre € 100.000,00 e fino ad € 500.000,00, ad € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00).

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 25/03/2019**, 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 – marca da bollo da € 16,00);
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Milano R.G.E. n.

2645/2016”, il cui importo non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all’acquisto da parte dell’offerente, nonché fotocopia dell’assegno;

- per le persone fisiche: copia di valido documento d’identità, permesso di soggiorno, codice fiscale, estratto per riassunto dell’atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- per le società: il certificato del registro delle imprese in corso di validità, non anteriore a tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente, copia di valido documento di identità e codice fiscale dell’offerente in udienza;
- nel caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia di valido documento d’identità e codice fiscale dell’offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché del provvedimento di autorizzazione (l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, tutore o amministratore di sostegno, soggetti che dovranno presenziare all’udienza).

L’offerta dovrà riportare, tra l’altro:

- a) le complete generalità dell’offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile; per le società: denominazione sociale, p.iva e/o codice fiscale, sede legale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita e codice fiscale dell’offerente in udienza);
- b) 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.);
- c) i dati identificativi dei beni, nonché il lotto per il quale l’offerta è presentata, 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.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un’unica offerta, sottoscritta e completa dei dati di tutti gli offerenti.

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 sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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, 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 verranno effettuate dal professionista delegato, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta al professionista delegato o al custode giudiziario.

L) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il 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 su Corriere della Sera edizione Lombardia, Leggo Milano, pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it, affissione di un cartello "vendesi".

Per ulteriori informazioni in merito alla vendita contattare lo studio del professionista delegato a mezzo e-mail all'indirizzo ac@studiolegalecroci.com o telefonicamente al n. 0331/1850337. Per visionare l'immobile inviare una richiesta tramite il sito <https://pvp.giustizia.it>.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Milano, lì 07/01/2019

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Croci