



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 35/13

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Cernusco sul Naviglio S.C.

contro

.....

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Notaio delegato dott.ssa Monica Ray,

- vista l'ordinanza di delega del GE dott. de Sapia del 17/12/2015, i successivi provvedimenti del 15/9/2016, del 21/11/2017, del 13/7/2018 e del GE dott.ssa Galioto del 19/6/2019;
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

### AVVISA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI IN CALCE DESCRITTI

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo è di euro 109.687,50.

3) Al fine di partecipare alla vendita, presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) fra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni 27 e 28 aprile 2020 dovranno essere presentate in busta chiusa le offerte di acquisto, debitamente bollate e contenenti l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 82.265,63 a pena di inefficacia dell'offerta medesima. Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data dell'asta e, comunque, per almeno 120 giorni.

L'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente; codice fiscale o partita IVA, l'indicazione, ove l'offerente fosse coniugato, del regime patrimoniale della famiglia; in caso di offerta presentata per una società, dovrà essere prodotto certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione ed i poteri dell'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione - pena inefficacia dell'offerta - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Proc. Es. RGE 35/2013" che l'offerente deve inserire nella busta chiusa contenente l'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5) **In data 29 aprile 2020, alle ore 10.00**, avanti al delegato presso lo Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23 si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c..

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo indicato al precedente punto 2) si procederà ad aggiudicazione. In caso di unica offerta inferiore a detto prezzo in misura non superiore ad un quarto, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. ed ove non siano state presentate istanze di assegnazione, che potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c.. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta, con rialzi minimi di euro 2.000,00. Ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara non si sia raggiunta un'offerta pari al prezzo indicato al precedente punto 2), l'immobile verrà assegnato al

creditore istante.

6) L'aggiudicatario dovrà versare presso il delegato il saldo del prezzo di acquisto, nonché le spese di trasferimento - che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto - mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili da consegnarsi entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; parimenti sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (art. 2 comma 1, 3 e 7 DM 227/2015), le relative spese generali ed IVA e le spese sostenute dal delegato per la formazione del fascicolo di parte.

Ove l'aggiudicatario decida di versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del saldo.

7) La vendita avviene nella consistenza di cui alle precisazioni contenute nella perizia redatta dallo stimatore e nelle successive eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni rese e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, 5° comma, DPR 380/01 e 40, 6° comma, L. 47/1985.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. 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, ove dovuti, 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 le quali si applica l'art. 63 disp. att. c.c. - 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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **In Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), via Po n. 15:**

Terreni agricoli di circa 4.420 mq, attualmente non coltivati, con sovrastanti manufatti asserviti ai terreni, in particolare abitazione al piano terreno, con sottotetto privo dei requisiti di abitabilità e cantina di circa 40 mq. e con corpo accessori staccati destinati a ricovero attrezzature, stalle e tettoie, il tutto confinante in corpo da est con beni in Comune di Bussero, proprietà ai mappali 48, 56, 61, 38, 70 e 71 ed identificato al catasto fabbricati al foglio 23, mappale 47, subalterno 1 (piani T-1-S1, categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 382,18) e subalterno 2 (piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 190 mq, rendita catastale euro 333,63) ed al catasto terreni al foglio 23, mappale 55, seminativo irrig., classe 2, Ha 0.13.20.

Sarà onere dell'aggiudicatario rimuovere le opere abusive (in particolare nell'interrato, ove è autorizzata solo una cantina di mq. 40 e non la taverna attualmente esistente, nelle tettoie e nei porticati esterni e con riferimento all'assenza dei requisiti di abitabilità nel sottotetto nonché la piccola piscina non autorizzata) o, se possibile, procedere alle necessarie regolarizzazioni ed aggiornamenti catastali, nonché rimuovere i container e le baracche da cantiere e quanto vi è contenuto, il tutto anche ai fini della commerciabilità dei beni

Dalla relazione di stima - pubblicata sui siti internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) unitamente all'ordinanza di vendita che viene espressamente richiamata - risulta:

- che quanto pignorato è abitato senza titolo opponibile ed in data 17/12/2015 il GE ha emesso ordinanza di liberazione, in corso di esecuzione a cura del custode Sivag;
- che i sub. 1 e 2 sono stati edificati giusta DIA 27 febbraio 2004 n. 12120 - che ha consentito l'edificazione originaria e modifiche ad alcuni manufatti ad uso agricolo presenti sul lotto - con successiva sanatoria rilasciata l'8 maggio 2006 n. 17/2006; per l'edificazione dei restanti manufatti non è stata rilasciata alcuna autorizzazione; per modifiche alle attrezzature legate all'attività agricola e la

realizzazione – sistemazione di tettoie è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 19/2002; nei beni sono state eseguite anche altre modifiche non autorizzate;

- che sono stati trascritti atti di impegno unilaterale di vincolo di non edificazione e di mantenimento dei fabbricati a servizio dell'attività agricola (31.5.2003 nn. 83993/52014 e 14.5.2004 nn. 68136/37183).

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare le difformità riscontrate, le opere abusive ed irregolarità catastali, evidenziate o meno dal perito. Si precisa altresì che le opere presenti sono maggiori di quelle concessionate e che si dovrà procedere a demolizione e/o pratica in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa infine che maggiori informazioni possono essere reperite nella perizia pubblicata sui siti internet e fornite dal custode giudiziario Sivag (tel. 02 26952007) o dal delegato (tel.: 02 780492).

Milano, 28 gennaio 2020

Il Delegato - Notaio Monica Ray