

**TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 1053/2018** - G.E. dott.ssa S. Vaghi, promossa da UBI Banca S.p.A contro:  
Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. LGS 30 giugno 2003 n. 196 **DELEGATO: Dott.ssa Elisa Ravera – STUDIO IN MILANO IN VIA DURINI 27 – TEL. 02/80581197**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Dott.ssa Elisa Ravera, dottore commercialista con studio in Milano, via Durini 27, delegata dal G.E. dott. ssa Silvia Vaghi con ordinanza di delega in data 12 giugno 2019, avvisa:

che il giorno **5 NOVEMBRE 2020 alle ore 14,30** presso il suo studio in Milano via Durini 27, è fissata la vendita senza incanto dell'immobile pignorato descritto in calce, stabilendo le seguenti modalità di convocazione:

- 1) la vendita avverrà in un **UNICO LOTTO** ed il **PREZZO BASE D'ASTA** è stabilito in **euro 203.200,00 (duecentotremiladuecento/00)**;
- 2) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere considerate valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato (ossia sino ad Euro 152.400,00 (centocinquantaduemilaquattrocento/00));
- 3) **entro le ore 13,00 del giorno 4 NOVEMBRE 2020**, anche non personalmente, ogni offerente, esclusi il debitore esecutato e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una **busta chiusa** contenente: - l'offerta di acquisto irrevocabile, munita di bollo da Euro 16,00, sottoscritta dall'offerente o a mezzo procuratore legale, anche per persona da nominare, contenente l'indicazione del prezzo che si intende offrire ed i dati identificativi del bene; - un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato alla "Proc. Esecutiva n. 1053/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente. All'esterno della busta dovranno essere annotati unicamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ed il numero di procedura esecutiva.
- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1. **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;
2. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 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.;
3. **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 adesioni 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.. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 4.000,00 (quattromila). Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
- 5) Il professionista potrà autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c..

**AVVERTENZE GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato

dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; 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.

Se l'offerta è presentata da un procuratore del soggetto offerente, allegare la procura in originale o copia conforme autenticata; le procure sono conferite con atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio. L'offerta dovrà contenere espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Il delegato provvederà a ricevere ed autenticare la dichiarazione del legale che sia rimasto aggiudicatario del bene per persona da nominare relativa al nome della persona per la quale ha fatto l'offerta.

#### **AVVERTENZE GENERALI PER L'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato – oltre accessori di legge – a suo carico (a tal scopo quantificato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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 professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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 articoli 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 da 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e sui siti [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) nonché con annuncio su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE:**

IN COMUNE DI **Cernusco sul Naviglio (MI) VIA SAN FRANCESCO 9**, appartamento ad uso civile su due piani (piano terreno: un locale, un servizio, cucina e due aree esterne ad uso esclusivo, piano primo: due locali, un servizio, disimpegno e balcone ed annesso sottotetto al piano secondo e cantina), con annessa autorimessa. Censito al **NCEU di CERNUSCO SUL NAVIGLIO al Foglio 40, Mappale 56, sub. 5 graffiati a mapp. 58 sub 13, cat. A/3, Cl. 3, vani 5,5, piano T-1-2-S1, R.c. euro 525,49** (per appartamento) ed **al Foglio 40, Mappale 61, sub. 7, cat. C/6, Cl. 6, mq 13, piano T, R.c. euro 42,97** (per autorimessa).

Per una esaustiva descrizione si rimanda alla relazione di stima dell'arch. Anna Farè, da considerarsi parte integrante del presente avviso, allegata agli atti della procedura, dalla quale si evince: a) Occupazione: l'immobile è occupato senza titolo opponibile come da ordine di liberazione del 12 giugno 2019 e provvedimenti successivi. b) Regolarità urbanistico-edilizia: l'immobile non risulta conforme (si rimanda alla citata relazione di stima) ed il valore di stima tiene conto tutti gli oneri ai fini della sanatoria e per la successiva regolarizzazione catastale. c) Regolarità catastale: il CTU ha segnalato che lo stato di fatto non è conforme alla scheda catastale (a tal fine si rimanda alla perizia di stima). Nel valore di stima si è tenuto conto degli oneri di aggiornamento catastale anche a seguito delle pratiche di sanatoria.

Il sottoscritto delegato effettuerà presso il suo studio, sito in Milano, via Durini 27, tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione. Custode dell'immobile è lo scrivente delegato. Il numero di telefono per le eventuali informazioni e visite è 02/80581197  
Milano, 28 agosto 2020

Dott.ssa Elisa Ravera

