

TRIBUNALE DI MILANO

RGE 2289/2014 Dott.ssa Idamaria Chieffo

PROMOSSA DA

Creditore procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

CONTRO

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA – PRIMO ESPERIMENTO

per il giorno

13.11.2020 ore 15.30

L'aw. Mara Calembò, con Studio in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc (e-mail segreteria.basiglio@fclegali.it, tel. 0290751665 e fax 0290785079), Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 *bis* cpc, come da provvedimento in data 2 ottobre 2019

AVVISA

della vendita del diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti

LOTTO UNICO

Prezzo base € 247.000,00 (euro duecentoquarantasettemila/00)

Offerta minima € 185.250,00 (euro centoottantacinquemiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara € 4.000,00 (euro quattromila/00)

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà, per l'intero sui seguenti beni immobili

Identificati in Catasto terreni del Comune di Cassano d'Adda:

-Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 64, seminativo irriguo 2, superficie 00 ha, 44 are, 50 ca – reddito dominicale Euro 34,01, reddito agrario Euro 40,22, Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: mapp. 61, 62, 65, altro foglio.

-Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 69, seminativo U, superficie 1 ha, 01 are, 10 ca – reddito dominicale Euro 62,66, reddito agrario Euro 57,44 Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord: mapp. 51, 112, 70, 76, 267, 117.

-Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 72, seminativo U, superficie, 99 are, 40 ca – reddito dominicale Euro 61,60, reddito agrario Euro 56,47 (Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.mi1087041 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 n.262 (n.17036.1/2007) Precedente identificativo Prato irriguo: Fg. 19 Mapp. 72, prato irriguo 1, superficie, 99 are, 40 ca – reddito dominicale Euro 96,51, reddito agrario Euro 71,87 Derivante da: - frazionamento in atti dal 10.06.1986 (n. 183); - impianto meccanografico del 01.01.1964 Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord: mapp. 53, 56, 217, 125, 126, 78, 71.

-Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 76, seminativo irriguo 1, superficie, 1 ha, 44 are, 20 ca – reddito dominicale Euro 151,18, reddito agrario Euro 160,12

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord: mapp 69, 70, 77, ferrovia Milano/Venezia, mapp. 267.

-**Seminativo irriguo: Fg. 19 Mapp. 117, seminativo irriguo 1**, superficie, 82 are, 70 ca – reddito dominicale Euro 86,70, reddito agrario Euro 91,83.

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord: mapp. 50, 51, 69, strada vicinale preti, mapp 117.

- **Fabbricato rurale: Fg. 20 Mapp. 185, fabbricato rurale**, superficie, 04 are, 60 ca – reddito dominicale Euro 4,82, reddito agrario Euro 5,11

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord: via cascina Casotta, mapp. 188, 187, 996, 289, 189, 151, 152, 150, 144.

- **Fabbricato rurale Fg. 20 Mapp. 186, fabbricato rurale**, superficie, 00 are, 50 ca. Annotazioni: con diritto alla corte num 190 del foglio 20. Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord mapp. 190 su due lati, 187, 185 (Nota: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale).

- **Fabbricato rurale Fg. 20 Mapp. 187, fabbricato rurale**, superficie, 00 are, 49 ca Annotazioni: con diritto alla corte num 190 del foglio 20. Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord mapp. 186, 190, 996, 185 (Nota: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale)

- **Fabbricato rurale Fg. 20 Mapp. 189, fabbricato rurale**, superficie, 00 are, 71 ca con diritto alla corte num 190 del foglio 20. Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord mapp. 289, 190, 153, 151, 185. (Nota: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale)

- **Fabbricato rurale Fg. 20 Mapp. 289, fabbricato rurale**, superficie, 00 are, 43 ca

Coerenze dell'unità come da estratto di mappa: da nord: mapp. 996, 190, 189, 185 (Nota: trattandosi di porzioni di fabbricati rurali ancora identificate al catasto terreni non è presente scheda catastale)

Le proprietà pignorate sono poste a Cassano d'Adda, località cascina Casotta, strada Cascina Casotta. Trattasi di cinque appezzamenti di terreno pianeggianti vicini, di cui solo due contigui, dalla forma rettangolare. Poco distante da questi si trovano 5 porzioni di fabbricato rurale, tipo stalla/porticato o tettoia in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, anche con piccola area esterna di pertinenza, e con diritto alla corte comune al mapp. 190, ad uso agricolo facenti parte di una più grande corte agricola attraversata dalla Strada Cascina Casotta, in prossimità del tracciato ferroviario della linea Milano/Venezia.

Si specifica che, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree e nel sottosuolo.

Si specifica che, stanti le caratteristiche dei lotti (sia per quanto riguarda i terreni, che per quanto riguarda le porzioni di stalle/rustici, questi ultimi in pessime condizioni di manutenzione e ingombri

di materiali) le consistenze sono state verificate sulla base degli estratti di mappa e delle visure catastali.

Esiste un vincolo "non edificandi" a favore del Comune di Cassano d'Adda con atto notaio Gian Tommaso di Crema del 15.04.2010 n. 88126/16262 trascritto a Milano 2 il 27.04.2010 ai nn. 52195/31477 gravante sul mappale 69 del foglio 19.

Conformità edilizia – urbanistica - catastale

Per quanto riguarda le porzioni di fondi rustici/stalle con portici e tettoie, trattasi di manufatti anteriori al 1 settembre 1967, risalenti presumibilmente ai primi decenni del '900, per i quali non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Trattasi di appezzamenti di terreni e porzioni di rustici azzonati in Ambiti Agricoli Strategici (PTCP adottato con DGP n. 49/2012 2012 – art. 56) e per quanto riguarda le porzioni di rustici al mappale 20 risultano azzonati in nuclei storici di interesse rurale, art. 37, edifici collocati all'esterno della città storica, di valore storico ed architettonico che costituiscono il patrimonio rurale legato all'attività agricola. Il Comune di Cassano d'Adda è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. n. 12/2005, approvata con delibera di C.C. n. 60 del 17.07.2013, pubblicazione sul BURL n. 1 in data 02.01.2014. Si rimanda ad una attenta e completa lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'avviso di vendita.

Al sopralluogo le consistenze dei beni sono parse congrue e corrispondenti con gli estratti di mappa.

STATO OCCUPATIVO: i beni sono giuridicamente liberi (attualmente è in corso un contratto di affitto di fondo rustico, non opponibile alla procedura).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte, in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa, dovranno essere presentate presso lo Studio del delegato **dal lunedì al venerdì, esclusi festivi, fino alle ore 13.00 del giorno precedente alla vendita**

L'OFFERTA È IRREVOCABILE per il termine di 120 gg ex art. 571, co 3 cpc, anche per l'ipotesi in cui la vendita venga sospesa;

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte prive di sottoscrizione; le offerte pervenute oltre il termine di cui sopra; le offerte inferiori di oltre ¼ al prezzo base d'asta; le offerte non accompagnate da cauzione;

L'offerta dovrà contenere:

Per le persone fisiche: il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile con indicazione del regime patrimoniale e fotocopia di valido documento di identità (e, per i cittadini extracomunitari, valido permesso di soggiorno). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e devono essere prodotti i relativi documenti di identità (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 cc). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Per le persone giuridiche società: certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, cui deve essere allegata copia di valido documento di identità dell'offerente.

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 rappresentante.

In ogni caso l'offerta dovrà contenere: i dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad 1/4 del prezzo minimo indicato come base d'asta, a pena esclusione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima; ogni altro elemento utile per la valutazione dell'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato, mediante inserzione nella busta, un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "Tribunale Milano – RGE 2289/2014 Esec. Imm.re", il cui importo dovrà essere non inferiore al **10% del prezzo proposto** a titolo di cauzione. La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso l'offerente non diventi aggiudicatario.

Potranno partecipare alla vendita: l'offerente personalmente, oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile, oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 cpc, entro 3 giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

2) L'ESPERIMENTO DI VENDITA:

Nel giorno indicato nell'intestazione del presente avviso presso lo Studio del Delegato in Basiglio (Mi), Palazzo dei Cigni snc, è fissata la **vendita e la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé**, per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 cpc) che saranno pervenute e per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c.

Deliberazioni sull'offerta (art. 572 cpc) ed eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 cpc)

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari al prezzo base d'asta**, il Delegato aggiudica il bene all'offerente,
- Se viene presentata un'offerta **inferiore fino ad ¼ del prezzo base**, il Delegato aggiudica l'immobile, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con **aumento minimo dell'importo indicato nel lotto di riferimento** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione, il GE non dà luogo alla vendita).

3) PAGAMENTI:

Entro e non oltre il termine di **giorni 120**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva, ovvero due bonifici sul conto corrente intestato alla procedura, le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., nel qual caso andrà disposto un ulteriore bonifico o assegno circolare, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Professionista Delegato);
- la quota a suo carico del **compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante ad euro 697,84 per vendite fino ad euro 100.000,00, euro 1.046,76 per vendite fino ad euro 500.000,00 ed euro 1.395,68 per vendite superiori ad euro 500.000,00 (da intendersi comprensivi degli accessori di legge);
- le spese per l'esecuzione delle formalità di **registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Avvertenza per il Creditore Fondiario: Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

4) AVVERTENZE GENERALI

- Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- 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, ai fini di cui all'art. 585 co. 3 c.p.c.
- L'aggiudicatario o l'assegnatario hanno facoltà di subentrare nel mutuo ipotecario contratto dal debitore (si tratta di una mera facoltà, prevista dall'art 508 c.p.c.)
- 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, apparenti e non apparenti.

- Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.: "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'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del Perito Estimatore che deve essere consultata dall'offerente (**sul portale delle vendite pubbliche sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>**) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato, su richiesta degli interessati;
- Il sottoscritto avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ai sensi dell'art 570 c.p.c.

Per ulteriori informazioni contattare lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato a mezzo e-mail all'indirizzo segreteria.basiglio@fclegali.it o via fax al num. 0290785079 o telefonicamente al num. 0290751665 il pomeriggio dalle 16.00 alle 18.00.

Custode Giudiziario: **avv. Mara Calembò** - la visita deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>)

Basiglio, 27.07.2020

Avv. Mara Calembò