

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 268/2018**

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** nonché **custode giudiziario** dell'immobile pignorato nella procedura in epigrafe, come da ordinanza emessa in data 29/01/2019 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi;

**AVVISA**

che il giorno **07/05/2019 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 davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ex artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente **LOTTO UNICO: Comune di Cassano d'Adda (MI), Via Milano n. 24** per la piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento di circa 33,60 mq. al piano primo, composto da locale giorno/notte con balcone, servizio igienico, oltre cantina al piano seminterrato**, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al **fg. 15, part. 330, sub. 11**, cat. A/3, cl. 7, cons. 2,5 vani, indirizzo catastale Via Milano s.c., piano 1-S1, r.c. 180,76.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto nominato, Arch. Giovanni Boccardi, agli atti della procedura.

**Prezzo base del Lotto: € 40.000,00 (Euro quarantamila/00);**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 30.000,00 (trentamila/00);**

**Offerte minime in aumento: € 1.000,00 (Euro mille/00).**

**Stato occupativo: l'immobile è occupato.** Il Giudice dell'Esecuzione in data 29/01/2019 ha emesso l'ordine di liberazione. Sono in corso le operazioni di liberazione.

Coerenze appartamento da nord-ovest in senso orario: unità immobiliare di terzi, vuoto su cortile di terzi, vano scala comune condominiale, unità immobiliare di terzi.

A) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima dell'esperto nominato dal Tribunale, Arch. Giovanni Boccardi, 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).

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.

Con riferimento alle spese di natura condominiale si rimanda alla comunicazione resa dall'Amministratore del Condominio in data 10/12/2018 agli atti della procedura.

B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato (€ 40.000,00); saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  (€ 30.000,00) 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.

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 06/05/2019**, nei soli giorni feriali, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 18,00 previo appuntamento telefonico.

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);
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Milano R.G.E. n. 268/2018", 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;

- copia di valido documento d'identità, codice fiscale, permesso di soggiorno, certificato di stato civile, se l'offerente è una persona fisica; certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, non anteriore a tre mesi, dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché copia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente in udienza, se l'offerente è una persona giuridica;
- fotocopia dell'assegno circolare;
- 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 per i quali l'offerta è proposta, 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 senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

-se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma 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 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 (ai sensi del DM 227/15 e succ.

modifiche 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), ad eccezione della parte di prezzo da versare direttamente al creditore fondiario ex art. 41 TUB, 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 del 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato.

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 (nonché referente della procedura).

\*\*\*\*\*

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 in estratto sui quotidiani *Corriere della Sera* edizione *Lombardia* e su *Leggo Milano*, pubblicazione sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) affissione del cartello "VENDESI", invio di una email all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto.

Per ulteriori informazioni in merito alla vendita contattare lo studio del professionista

**Avv. Alessandra Croci**

Corso Monforte 7 - 20122 Milano  
Via D. Crespi 1 bis – 21052 Busto Arsizio (VA)  
ac@studiolegalecroci.com  
alessandra.croci@milano.pecavvocati.it  
Tel: 0331/1850337 - Fax: 02/36601481

delegato e custode a mezzo e-mail all'indirizzo [ac@studiolegalecroci.com](mailto:ac@studiolegalecroci.com) o telefonicamente al n. 0331/1850337.

Per richiedere la visita dell'immobile dovrà essere effettuata la prenotazione attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/>).

Si consiglia di richiedere la visita dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

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

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

Milano, lì 05/02/2019

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Croci