

Dott.ssa ANGELA CAMPOCHIARO

Via Lamarmora n. 33 – 20122 Milano

Tel. 02 5469842 – Fax 02 45509972

E-mail: a.campochiaro@studiocampochiaro.it

PEC: angelamaria.campochiaro@odcec milano.it

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Caterina CATERBI

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2720/2014

Promossa da

CONDOMINIO SAN PEDRINO – VIA VECCHIA RIVOLTANA 7, VIGNATE (MI) rappresentata e difesa dall'Avv. Emanuele Cuscela con studio in Melzo (MI), Passaggio Filippo Turati n. 3 ove è elettivamente domiciliato;

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30/6/2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La sottoscritta Dott.ssa Angela Maria Campochiaro, con studio in Milano, Via Lamarmora n. 33, professionista delegata per le operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare intestata:

- vista l'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Caterbi in data 04/05/2016;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Federico Reyneri depositata in data 02 Febbraio 2016 presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari;
- vista la vendita senza incanto del 17 febbraio 2017, andata deserta;
- visti gli art. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)** degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'Arch. Federico Reyneri (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso,

l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima 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 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 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.

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 le spese per le formalità della trascrizione del decreto di trasferimento, la metà del compenso del delegato alla vendita per la fase del trasferimento come da D.M. n. 227 del 15.10.2015 ed accessori quantificati complessivamente in circa € 1.200,00 oltre gli oneri fiscali per il trasferimento di proprietà.

2. La vendita avrà luogo in un unico lotto ed il prezzo base è di Euro **80.000,00= (ottantamila/00)**.
3. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente **presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33** (negli orari tra le ore 9,30 e le ore 13,00) **una busta chiusa** contenente:
 - l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza di seguito fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
 - un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Esecutiva n. 2720/2014 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;
 - 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.

4. In data **7 GIUGNO 2018 alle ore 16,30** presso lo studio del delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33, si svolgerà l'udienza per l'apertura e l'esame delle buste alla presenza degli offerenti.

Saranno considerate valide le offerte di acquisto inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, offerta minima € **60.000,00 (sessantamila/00)** pari al 75% del prezzo base sopra indicato).

Saranno viceversa dichiarate inefficaci: le offerte di acquisto se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ 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:

- *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;
- *qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto* si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione 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 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 dell'art. 588 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (importo stima compreso tra € 100.000,01 e € 130.000,00).

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

5. **L'aggiudicatario, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva RGE n. 2720/2014 ovvero alla Procedura ed al Creditore Fondiario il saldo prezzo e**

l'importo delle spese e degli oneri necessari per il trasferimento (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., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Gli estremi del conto corrente per effettuare il bonifico saranno tempestivamente comunicati a cura del sottoscritto professionista delegato che fornirà anche le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita.

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico:

In Comune di **VIGNATE (MI)**, Cascina San Pedrino n. 3, **APPARTAMENTO** ad uso abitazione al piano quarto di circa mq. 84, composto di tre locali, cucina e servizi, con annessi un vano di solaio nel sottotetto e box di mq. 17 al piano seminterrato.

Appartamento:

Foglio 9 – Particella 140 - Subalterno 18 – Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza vani 5,5 - Rendita € 284,05.

Coerenze dell'unità immobiliare, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (corridoio, ascensore e scala con sbalzo aggettante); vuoto su cortile condominiale mappale 278; altra UIU; parti comuni (corridoio).

Coerenze della soffitta, dall'ingresso in senso orario:

Altra UIU; vuoto su cortile condominiale mappale 278; altra UIU; parti comuni (corridoio).

Box:

Foglio 9 – Particella 140 - Subalterno 54 – Categoria C/6 - Classe 3 – 17 mq. - Rendita € 55,31.

Coerenze box, dall'ingresso in senso orario:

Parti comuni (ingresso da cortile mappale 278); altre UIU su tre lati.

REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA

Dalla relazione del Consulente Tecnico Arch. Federico Rayneri di Milano si evidenzia che l'edificio è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 280 del 01/06/1963 con Licenza di abitabilità rilasciata il 25/02/1966.

Dal punto di vista catastale l'immobile è conforme catastalmente, mentre per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia il piano quarto in cui si trova l'immobile presenta una metratura superiore a quella del corrispondente appartamento del piano tipo, andando ad inglobare un locale dell'appartamento adiacente che risulterebbe così più piccolo. Per sanare la situazione sarà da corrispondere una sanzione di circa € 516 e redigere le pratiche relative a firma di

un tecnico abilitato il cui costo potrebbe essere di circa € 1.000,00, come indicato dal C.T.U. nella perizia a pag. 8.

A tale riguardo, l'aggiudicatario dovrà presentare, ai sensi della legge 326/03, istanza di permesso di costruzione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

STATO OCCUPATIVO:

Dalla relazione del Consulente Tecnico Arch. Federico Rayneri di Milano risulta che gli immobili sono liberi da persone e non risultano registrati contratti di locazione.

CUSTODE GIUDIZIARIO: SIVAG S.P.A.

per la visione dell'immobile sopra indicato gli interessati dovranno contattare il medesimo custode ai seguenti numeri di telefono 02/26952007 – 02/58011847, fax 02/21879390, o inviare mail al seguente indirizzo: immobiliare@sivag.com.

**Per maggiori informazioni sulla vendita consultare il sito
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure
<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Milano, 30 marzo 2018

Dott.ssa Angela Maria Campochiaro

