

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. SSA GALIOTO**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2867/2016, promossa da Banca Carige s.p.a. (e poi dalla cessionaria Brisca Securitisation s.r.l. e per essa dalla mandataria Prelios Credit Servicing s.p.a.), delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Filippo Scornajenghi, con studio in Milano, via Fontana n. 16, telefono: 02.5457634, fax: 02.54115723, mail: filippo@scornajenghi.it

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**  
**con modalità "NON TELEMATICHE"**

Il sottoscritto Avv. Filippo Scornajenghi :  
- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 23.10.2018;  
- vista la perizia dell'Arch. Eunice Izzo;  
- visti gli artt. 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**

che il giorno **26 febbraio 2019, alle ore 14.30,**

presso il proprio studio in Milano, via Fontana n. 16, si procederà all'esame delle offerte di acquisto relative alla vendita senza incanto del diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili, in due lotti.

**LOTTO 1**

In Comune di Pieve Emanuele, via delle Rose n. 4, appartamento con posto auto scoperto, e precisamente:

A) appartamento ubicato al piano 8° della scala A, costituito da tre locali oltre cucina e due servizi, disimpegni, tre balconi ed un ripostiglio, censito al catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 122, subalterno 257, cat. A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 120 mq (escluse aree scoperte: 111 mq), rendita catastale E. 635,24;

B) posto auto scoperto al piano terra, censito al catasto di detto Comune al foglio 11, particella 122, subalterno 22, cat. C/6, classe 4, consistenza 11 mq, sup. cat. 11 mq, rendita cat. Euro 22,16.

Coerenze:

- dell'appartamento: corridoio comune di accesso agli appartamenti (nel rogito viene descritto come vano scala), altro alloggio, prospetto su cortile comune, altro alloggio;
- del posto auto: spazio di manovra, altro posto auto, e muro condominiale su due lati.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Gli immobili vengono trasferiti con le proporzionali quote di comproprietà degli enti comuni, tali per Legge, titolo e destinazione.

**LOTTO 2**

In Comune di Pieve Emanuele, via delle Rose n. 4, appartamento con posto auto coperto, e precisamente:

A) appartamento ubicato ai piani 9° e 10° della scala A, costituito da sette locali oltre cucina, servizi, disimpegni, balconi e terrazzi, censito al catasto dei fabbricati di detto Comune al foglio 11, particella 122, subalterno 263, cat. A/2, classe 1, consistenza 10 vani, superficie catastale 203 mq (escluse aree scoperte: 187 mq), rendita catastale E. 1.058,74;

B) posto auto coperto al piano terra, censito al catasto di detto Comune al foglio 11, particella 122, subalterno 729, cat. C/6, classe 5, consistenza 11 mq, sup. cat. 12 mq, rendita cat. Euro 26,13.

Coerenze:

- dell'appartamento: prospetto su cortile comune, vano scala, prospetto su cortile comune;
- del posto auto: spazio di manovra, altro posto auto, muro condominiale, e altro posto auto.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Gli immobili vengono trasferiti con le proporzionali quote di proprietà degli enti comuni, tali per Legge, titolo e destinazione.

#### RELAZIONE DI STIMA

Dei sopra indicati immobili è stata redatta relazione di stima al tecnico arch. Eunice Izzo, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne lo stato di fatto dei sopra descritti immobili, l'esistenza di oneri e vincoli a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Regolarità edilizia e urbanistica del bene:** come da pagine 7 e 17 della perizia.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo opponibile. E' in corso la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario Avv. Filippo Scornajenghi, con studio in Milano, via Fontana n. 16, telefono: 02.5457634, fax: 02.54115723, e-mail: [filippo@scornajenghi.it](mailto:filippo@scornajenghi.it)

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, che saranno pubblicate sui seguenti siti: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

#### PREZZO BASE

La vendita senza incanto degli immobili sopra descritti avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in n. 2 lotti.
- 2) Il prezzo base della vendita senza incanto viene così fissato:
  - lotto 1 Euro 175.000 ;**
  - offerta minima Euro 131.250;**
  - lotto 2 Euro 315.000;**
  - offerta minima Euro 236.250;**

#### CONDIZIONI:

A) 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 sulla 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 artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad**  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

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) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore 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 sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da E. 16,00);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esec. Imm.re R.G.E. 2867/2016 Tribunale di Milano**" per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; **l'indicazione del lotto per cui si intende partecipare**; 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito 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:

1) **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 predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) **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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate in € **3.000,00** quanto al lotto 1, e in € **5.000,00** quanto al lotto 2. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà versare a favore del creditore fondiario parte dell'importo di cui al prezzo di aggiudicazione nei termini indicati dal delegato, e 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 relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato 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 altre 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.

J) 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.

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 presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

Milano, 14 novembre 2018

Avv. Filippo Scornajenghi