

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione Esecuzione Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 397/2017- G. E. dott.ssa Simona Caterbi, promossa da Condominio Vignati 18 – Lotto 5 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 Caterbi con ordinanza di delega in data 23 maggio 2018, avvisa:

che il giorno **25 ottobre 2018 alle ore 15,30** 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 62.000,00 (sessantaduemila/00)**;
- 2) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere considerate valide anche le offerte inferiori al prezzo base sopra indicato sino ad **Euro 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00)** - ossia fino ad un valore non inferiore ad oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;
- 3) **Entro le ore 13,00 del giorno 24 ottobre 2018**, 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 (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. 397/2017 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'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:

• **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.;

- **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 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 non potranno essere inferiori ad euro 1.300,00 (milletrecento/00). 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. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

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.

Il delegato provvederà a ricevere ed autenticare la dichiarazione ex art. 583 c.p.c. e del legale che sia rimasto aggiudicatario del bene per persona da nominare relativa al nome della persona per la quale ha fatto l'offerta.

L'offerta dovrà contenere espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

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 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 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

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti 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 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 artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
- B) 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).
- C) 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 o 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.

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.

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it nonché sulle pagine del Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

DESCRIZIONE DEL BENE:

IN COMUNE DI **MILANO (MI) VIA CESARE VIGNATI N.18**, appartamento ad uso civile posto al piano terra rialzato costituito da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, bagno ed un balcone loggia con accesso dal soggiorno e con affaccio diretto dal bagno. Censito al **NCEU di Milano al Foglio 71, Mappale 135, sub. 5, cat. A/3, Cl. 3, vani 3,5, R.c. euro 397,67.**

Per una esaustiva descrizione si rimanda alla relazione di stima dell'Arch. Laura Favazzi, da considerarsi parte integrante del presente avviso, allegata agli atti della procedura, dalla quale si evince: a) Occupazione: l'immobile è occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura per cui si è già provveduto alla disdetta; b) Regolarità urbanistico - edilizia: si rimanda a quanto indicato a pagina 11 e 12 della relazione di stima; c) Regolarità catastale: dal confronto tra la pianta catastale depositata in data 10/02/1960 e lo stato dei luoghi, esaminati in fase di sopralluogo, il CTU ha potuto appurare che non vi sono difformità rilevanti; d) Certificazione Energetica: l'immobile è di classe energetica G.

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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Custode dell'immobile è lo scrivente delegato; per visitare l'immobile contattare il numero 02-80581197.

Milano, 20 agosto 2018

Dott.ssa Elisa Ravera