



**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione 3<sup>A</sup> Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 991/2014**

**delegata, per le operazioni di vendita,**

**all'Avv. Fabio Pezzano con studio in Milano, Via Cassolo n. 2,**

**promossa da**

**CREDICOOP CERNUSCO SUL NAVIGLIO SC A R.L.**

**\* \* \***

**AVVISO DI VENDITA N. 2**

**\* \* \***

**esperimento di vendita senza incanto del 27.07.2018 alle ore 14,00**

**\* \* \***

**prezzo base d'asta € 100.000,00 e offerta minima € 75.000,00**

**\* \* \***

**Lotto Unico**

**in Comune di CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI), Via Don Lorenzo Milani n. 23/E**

appartamento al piano secondo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone, con annessa cantina al piano cantinato.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

- foglio 39 – mappale 41 – subalterno 10 – Via Milani Don Lorenzo n. 23 n. E - piano 2/s1 - cat. A/3 - cl.4 – vani 4 – r.c. € 454,48,

come meglio descritto nella perizia di stima allegata agli atti della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

**\* \* \***

Il Delegato Avv. Fabio Pezzano, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 12 novembre 2015 e successive integrazioni,

**AVVISA**

di quanto segue.

**1) Esperimento di vendita senza incanto**

Il **27 luglio 2018**, alle ore **14,00**, presso il proprio studio in **Milano, Via Cassolo n. 2**, avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** dell'immobile pignorato – sopra descritto - con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c., previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, a cui farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. e di quanto sotto indicato.

Le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Delegato all'indirizzo predetto di **Milano, Via Cassolo n. 2**, esclusivamente il **24, 25 e 26 luglio 2018 dalle ore 9,30 alle ore 13,00**.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso il predetto studio, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto con marca da bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 991/2014 RGE**", 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 dalla

comunione legale il bene aggiudicato è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).

In caso di offerta presentata in nome e conto 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 e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

In caso di offerta in nome e conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza o 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.

## **2) Inefficacia delle offerte**

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.

## **3) Prezzo base d'asta**

L'immobile viene messo in asta **al prezzo base d'asta di € 100.000,00**

Dato atto che saranno considerate valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta come sopra indicato e, pertanto saranno considerate valide offerte non inferiori a **€ 75.000,00**

## **4) Apertura delle buste**

All'udienza come sopra fissata per la gara, 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 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengono 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 (con onere quindi per il Delegato – o un suo incaricato – che riceve le buste, di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste).

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.

## **5) Offerte in aumento**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

**€ 250,00** per immobili stimati fino a € 13.000,00;

**€ 500,00** per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;

**€ 1.000,00** per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;

**€ 1.300,00** per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00;

**€ 1.500,00** per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;

**€ 2.000,00** per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00;

**€ 2.500,00** per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00;

**€ 3.000,00** per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00;

**€ 4.000,00** per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;

**€ 5.000,00** per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda a ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

## **6) Vendita a corpo e mancanza di garanzie per vizi**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dare 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 es. quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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.

#### **7) Stato occupativo degli immobili**

I beni in oggetto risultano **LIBERI** e nella disponibilità del Custode Giudiziario SIVAG S.p.a.

#### **8) Impianto di riscaldamento - prestazione energetica - impiantistica**

L'immobile in oggetto:

- è munito di impianto di riscaldamento autonomo;
- è provvisto di certificazione energetica e risulta classificati in classe F, con un fabbisogno di 168,28 kWh/m<sup>2</sup>a;
- non è provvisto di documentazione amministrativa e tecnica di tutti gli impianti.

#### **9) Spese condominiali**

L'aggiudicatario sarà obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento degli eventuali contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

#### **10) Informazioni di natura urbanistica e catastale**

Lo stabile in cui è compreso l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 1434 del 14 luglio 1983 e successiva variante in corso d'opera n. 2049 del 3 ottobre 1986, con agibilità rilasciata il giorno 11 settembre 1987 prot. N. 1573.

Dato atto che la planimetria catastale non corrisponde all'attuale stato di fatto e che le difformità potranno essere "sanate".

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'Arch. Marcello Michiara, in caso di partecipazione alla vendita, si presuppone conosciuta dal partecipante.

#### **11) Pagamento del saldo prezzo, delle imposte, delle tasse e delle spese**

Si dà atto che il trasferimento dei beni in oggetto è soggetto ad imposta di registro.

Il Delegato, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario sia l'importo del saldo prezzo dovuto, sia l'importo delle imposte, tasse e spese dovute sull'acquisto.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227 del 15.10.2015, sono posti a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario: la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (pari a € 500,00 oltre accessori come per legge in caso di valore minimo di € 100.000,00, pari a € 750,00 oltre accessori come per legge in caso di valore tra € 100.000,00 ed € 500.000,00 e pari a € 1.000,00 oltre accessori come per legge in caso di valore superiore a € 500.000,00), nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somma da versare al Delegato entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**.

L'aggiudicatario, entro **120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, unitamente alle imposte, tasse e spese di trasferimento, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 991/2014 RGE**".

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata, sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

## **12) Mutuo ipotecario contratto dall'aggiudicatario**

L'aggiudicatario, nei termini di cui al precedente punto, potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tale caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista Delegato.

## **13) Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti in quanto, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

## **14) Pubblicità**

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia ( <https://pvp.giustizia.it/pvp/> );
- sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;
- sul quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'esperimento d'asta decorreranno non meno di 45 giorni.

## **15) Ulteriori attività e informazioni**

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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> , dal Delegato, telefonando al n. 02-58.43.79.27, o inviando una mail all'indirizzo [info@pezzanogarassino.it](mailto:info@pezzanogarassino.it) o un fax al n. 02-58.43.34.05.

## **16) Custodia e visite**

La custodia dei beni in oggetto è affidata alla SIVAG S.P.A. alla quale dovranno essere formulate eventuali richieste di visita (tel. 02-58.01.18.47).

Milano, il 10.05.2018

Il Delegato Avv. Fabio Pezzano