

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

** ** *

Nella procedura esecutiva immobiliare rubricata sub **R.G.E. 1983/2018** e promossa da:

ITALFONDIARIO SPA (procuratrice di Credit Agricole Cariparma Spa)

contro

[REDACTED]

** ** *

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita: **Dott. Andrea Stefani**, tel. 02.80886426, e-mail: segreteria@andreastefani.com, PEC: a.stefani@legalmail.it

** ** *

1° AVVISO DI VENDITA

Avanti al sottoscritto **Dott. Andrea Stefani**, Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in **20122 Milano, Via Colonna, 2**, viene fissata per il giorno

6 MARZO 2020 ORE 15.00

la vendita senza incanto, in seguito alla deliberazione sull'offerta presentata e all'eventuale gara fra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., del seguente

LOTTO UNICO:

in Comune di Pioltello (MI), via Cilea n. 6, scala G, piena proprietà appartamento di mq. 60,00 ca, al piano secondo, composto da ingresso, corridoio, cucina, bagno, due camere e balcone, il tutto censito al competente Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 2, Mappale 294, Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 4, Vani 3, Rendita Catastale € 307,29=,

il tutto meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Perito Edile Mauro Angelo Tenti, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che sarà pubblicata sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it e che dovrà essere consultata

dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base: € 55.000,00= (Euro cinquantacinquemila/00)

Offerta minima valida: € 41.250,00= (Euro quarantunomiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo: € 1.300,00= (Euro milletrecento/00)

**** ** ***

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto, in marca da bollo da € 16,00=, dovranno essere presentate in **busta bianca chiusa** indirizzata al sottoscritto **Dott. Andrea Stefani**, Professionista Delegato alle operazioni di vendita, e recapitate presso il suo studio in **20122 Milano, Via Colonna, 2**, entro le ore 13,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la vendita e, in ogni caso, nei giorni precedenti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09,00 alle ore 13,00.

Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (*che può anche essere persona diversa dall'offerente*), il nome del Professionista Delegato alle operazioni di vendita e l'indicazione della data e dell'ora fissate per l'apertura della stessa.

Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

Non sono ammessi a presentare offerte il debitore e tutti i soggetti cui è fatto divieto per legge.

2. L'offerta deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/P.IVA, domicilio, stato civile e regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*).
- se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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.
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da inserire nella busta.
- se l'offerente agisce in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese, rilasciato in data non anteriore ad un mese dalla presentazione delle

offerte, attestante i poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta o procura o atto di nomina che giustifichi i poteri e, in ogni caso, dovrà essere prodotto all'udienza di vendita 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.

- 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.
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato (*almeno pari al 75% del prezzo base sopra indicato*);
- l'obbligo al pagamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comprese le spese che l'art. 2, co. 7 del DM 227/2015 pone a carico dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ritenendo comunque la presentazione dell'offerta quale implicita conoscenza del contenuto della stessa.

3. All'offerta dovranno essere allegati:

- fotocopia fronte-retro del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché estratto per riassunto degli atti di matrimonio o certificato di stato libero e, nel caso in cui l'acquisto venga effettuato in regime di comunione dei beni, fotocopia fronte-retro del documento di identità e del codice fiscale del coniuge. Se l'offerente è persona fisica cittadina di stato non facente parte della C.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato italiano;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 1983/2018 R.G.E.**", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4. L'offerta presentata è da intendersi irrevocabile sino alla data fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni.

5. Saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1, le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura di cui al precedente punto

3.

6. Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già versata, dovrà avvenire entro e non oltre il termine perentorio e non derogabile di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (Cass. 29.05.2015 n. 11171), pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione, come segue:
 - direttamente in favore del creditore fondiario e nella misura che verrà all'uopo comunicata in diretta soddisfazione totale o parziale del suo credito;
 - per la parte residua, dedotta la cauzione già prestata, al Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Dott. Andrea Stefani, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"Proc. Esecutiva n. 1983/2018 R.G.E."**, ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla medesima procedura, secondo le indicazioni che verranno all'uopo fornite.Nello stesso termine di 120 giorni sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
7. Entro lo stesso termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese di trasferimento, che gli sarà indicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **"Proc. Esecutiva n. 1983/2018 R.G.E."**, ovvero mediante bonifico sul conto corrente della procedura. 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.
8. In caso di inadempimento, ex art. 587 c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con la perdita della cauzione versata a titolo di multa, procedendosi quindi a nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della precedente vendita, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.
9. 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.
10. Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte su portale delle vendite pubbliche, su Corriere della Sera edizione Lombardia, Leggo Milano e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

SI AVVISA ALTRESI' CHE

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo minimo sopra indicato (*ossia al 75% del prezzo-base d'asta*), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora, tuttavia, 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 maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Il rilancio minimo per il caso di gara è pari ad **€ 1.300,00= (Euro milletrecento/00)**, come già sopra indicato ed il tempo a disposizione per effettuare ogni rilancio è di un minuto. Pertanto, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. 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.

** ** *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento.

La vendita avverrà in un unico lotto e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e alla L. 47/185 e loro successive modificazioni ed integrazioni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita

avverrà a corpo e non a misura ed 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; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compreso, 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 esecutato - 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 e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Nel caso di immobile occupato senza titolo, ovvero con titolo non opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Sarà cura dell'aggiudicatario, nel caso di assoggettamento ad IVA della vendita, di prendere contatti direttamente con il debitore esecutato. Il decreto di trasferimento, in assenza di esibizione di regolare fattura IVA al momento del versamento del prezzo, sarà sottoposto alla registrazione con applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale in vigore. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al T.U., potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**** ** ***

Si rammenta come, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., **“tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita...”**.

Per l'eventuale visita dell'immobile ed informazioni sul suo stato nonché per ulteriori informazioni, contattare il Custode Giudiziario, dott. Andrea Stefani, ai recapiti indicati in apertura del presente avviso.

Milano, li 4 dicembre 2019

*IL PROFESSIONISTA DELEGATO
DOTT. ANDREA STEFANI*

RELATA DI NOTIFICAZIONE

Ad istanza del Professionista delegato alle operazioni di vendita, Dott. Andrea Stefani, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Milano, ho notificato copia del sovraesteso avviso di vendita a:

- **KHALAF SHEHATA AHMED AHMED (C.F. KHLHMD90C01Z336N) presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano** ed ivi a mani di

- **ITALFONDIARIO SPA (*procuratrice di Credite Agricole Cariparma Spa*) presso lo studio dell'Avv. Giovanni Recalcati – procuratore domiciliatario di Italfondionario Spa – sito in Piazzetta Pattari n. 1/3** ed ivi a mani di