TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Procedura esecutiva ***n. 292/2018 R.G.E.***

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo,** professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 28 novembre 2018

RENDE NOTO

che il **giorno 3 maggio 2091**, alle **ore 15:00**

3/05/2019

lo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento, posto al primo piano di un edificio, in Milano, alla via Gregorio Leti, n. 9, nel quartiere zona Bovisasca, avente accesso pedonale e carrabile.

Non vi è servizio di portierato ed è privo di ascensore.

L'appartamento di circa 108,81 mq è composto da ingresso, tinello, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e tre balconi.

L'immobile confina con via Dalmagia, con cortile, con rampa e parti comuni scale, con cortile via Leti, salvo altri.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Milano, al foglio 34, p.lla 261, sub 3,** zona censuaria 3**,** cat. A/3, cl 5, vani 7,5, via Gregorio Leti n. 9, piano 1, rendita catastale euro 1.181,40.

STATO DI POSSESSO

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato in virtù di contratto di locazione registrato anteriormente alla trascrizione del pignoramento, e, per questo motivo opponibile alla procedura in oggetto.

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

E' incorso la causa di sfratto per morosità da parte del custode giudiziario, come autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione a causa del mancato pagamento dei canoni dall'anno 2010. affitto di tipo rinnovabile (sei anni), stipulato il 16.01.2009, registrato il 4.02.2009 a Milano

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione non è presente.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda gli impianti, dalla perizia si evince che il riscaldamento è centralizzato, con sistema emissivo a caloriferi, sprovvisto di valvole termostatiche per contabilizzazione del calore.

L'Acqua Calda Sanitaria (ACS) è centralizzata.

ONERI CONDOMINIALI

L'esperto precisa che non è presente alcun Amministratore per la gestione ordinaria del fabbricato, per tale motivo non vi sono spese di gestione.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita, in Milano, del 30.11.2006, repertorio n.114136/12171 e trascritto il 13.12.2006, ai n. 102739/60447,

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito anteriormente all' 1 settembre 1967 e precisamente con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Milano n. 35/9 atti n. 255704/25019/1964 del 14/05/1965.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 12/11/2018, l'unità immobiliare si presentava conforme alla situazione descritta dalla Licenza Edilizia.

La planimetria catastale non risulta conforme, per tale motivo è stato richiesto un allineamento Catastale (al momento del sopralluogo catastalmente era rappresentato un box).

Le difformità catastali sono regolarizzabili mediante Pratica Catastale DOC.FA. I costi di regolarizzazione ammontano ad euro 500,00.

L'immobile pignorato risulta avere la conformità edilizia ed urbanistica.

Si evidenzia che è presente dell'amianto che dovrà essere eliminato a spese dell'aggiudicatario.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

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. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

*****

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto;

2) Il prezzo base è fissato in **euro 120.000,00** per **il lotto UNICO**.

2.1) Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 90.000,00 per il lotto UNICO.**

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 292/2018 rge di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 15, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata , non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad **euro 2.000,00** (euro duemila/00).

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 292/2018 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate dopo l'aggiudicazione e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 292/2018, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

Gli offerenti, nell' offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (http://www.abi.it/)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. Studio 02 87.04.61.97; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega;
- che custode giudiziario degli immobili è la professionista delegata alle operazioni di vendita avv. Simona Romeo.

E' POSSIBILE PRENOTARE LA VISITA AGLI IMMOBILI ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 19 febbraio 2019

Avv. Simona Romeo

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001