




TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. n.: **3405/2012**

G.E.: **dott.ssa Simonetta Scirpo**

Professionista delegato alla vendita: **avv. Daniele Portinaro**

Custode giudiziario: **Sivag S.p.A.**

Debitore Esecutato:

Creditore Procedente: **Condominio viale Piave n. 6/8 di Limbiate (MI)**

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato avv. Daniele Portinaro, con studio in Milano, via Solferino n. 7, telefono n. 02/76.02.84.98, email: studio@elexia.it, indirizzo pec: daniele.portinaro@milano.pecavvocati.it, in ottemperanza alla delega ex art. 591 *bis* c.p.c. in data 19 agosto 2017, ed al provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 14/22 febbraio 2018

AVVISA AI SENSI DELL'ART. 570 C.P.C.

della vendita dell'unità immobiliare staggita oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 3405/2012 del Tribunale di Milano, promossa dal Condominio viale Piave 6/8 di Limbiate (MI), e più specificamente:

in Comune di Limbiate (MB) – via Piave n. 6:

- piena proprietà, per la quota di 1/1, appartamento ad uso abitazione posto al secondo piano, della superficie complessiva di circa 77,40 mq., composto da cucina,

soggiorno, camera da letto e servizio, con annesso locale cantina al piano S1, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 28, particella 68, sub 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 232,41.

Confini dell'appartamento:

ad est via Piave, a sud vano scala comune, a ovest altra unità immobiliare, a nord via Bainsizza.

Confini della cantina:

ad est via Piave, a sud e ad ovest altra unità immobiliare, a nord via Bainsizza.

L'immobile in vendita è dotato di attestazione energetica (A.P.E.) che verrà allegata al futuro decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario.

La classe energetica F e il fabbisogno energetico pari a 174.16 kWh/m²a relativi all'immobile in vendita saranno indicati nell'annuncio di vendita del presente avviso, come disposto dall'art. 6, comma 2-quater del D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 28 del 3.03.2011 e come da delibera della Giunta Regione Lombardia n. 9/2555 del 24.11.2011.

Conformità edilizia/catastale

Il perito della procedura, geom. Giovanni Colombo, nella perizia depositata in atti ha evidenziato una diversa distribuzione delle tramezze in corrispondenza del locale cucina e la mancanza delle tramezze segnalate nel disimpegno che costituisce l'antibagno, regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria.

Provenienza

L'unità immobiliare staggita è pervenuta al sig. _____ e alla sig.ra _____

, per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, in forza

di atto di compravendita a rogito notaio _____ in data _____,

repertorio n. _____ , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Milano 2, in data _____
ai numeri _____ .



Stato di occupazione

L'unità immobiliare staggita risulta libera.

*** **

La vendita avverrà con le seguenti **modalità e condizioni**:

1. La vendita avverrà in un lotto unico.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Geom. Giovanni Colombo (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, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

2. Il prezzo base di vendita è stabilito in **euro 87.000,00** (ottantasettemilaeuro/00), oltre oneri fiscali.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno considerate, altresì, valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base, quindi pari ad **euro 65.250,00** (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00).

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dallo scrivente professionista delegato alle operazioni di vendita.

3. La vendita forzata verrà effettuata senza incanto secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c., come meglio infra evidenziato.

4. Le offerte di acquisto devono essere presentate in bollo dell'importo vigente, in busta chiusa - a pena di irricevibilità - presso lo studio del professionista delegato avv. Daniele Portinaro, in Milano – via Solferino n. 7, entro le **ore 13.00** del giorno **8 maggio 2018**. 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.

5. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di un procuratore legale anche a norma dell'articolo 579 c.p.c., ultimo comma.

6. L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni, depositata in busta chiusa anonima, anche non personalmente dall'offerente, deve contenere 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.

7. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione in misura non inferiore **al decimo** del prezzo offerto, **mediante assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura Esecutiva n. 3405/2012 R.G.E."**, inserito nella busta chiusa insieme all'offerta di acquisto. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

9. All'atto del deposito della busta chiusa contenente l'offerta, il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta il nominativo della

persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nominativo del G.E., la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

10. Il giorno **9 maggio 2018** alle **ore 16.30**, presso lo studio del professionista delegato avv. Daniele Portinaro, in Milano, via Solferino n. 7, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta:

(i) se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

(ii) se l'offerta è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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. 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 1.500,00** (millecinquecentoeuro/00).

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

11. L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, ovvero alla procedura ed al fondiario, il residuo prezzo, e sul conto della procedura l'importo



delle spese necessarie per il trasferimento (che verranno comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine di **120 (centoventi)** giorni dovrà essere consegnata allo scrivente la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

12. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione allo scrivente professionista delegato alla vendita.

13. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, verranno effettuate presso lo studio dello scrivente professionista delegato alle operazioni di vendita, in Milano – via Solferino n. 7, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo scrivente, anche in riferimento alle generalità del debitore.

ALTRE DISPOSIZIONI

14. A norma dell'articolo 508 c.p.c., nel caso di vendita di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (nell'ipotesi di cui all'articolo 585, comma 2°, c.p.c., il versamento sarà limitato alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti).

15. Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. (aggiudicazione per persona da nominare).

16. L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze. A tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

17. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese di cancellazione sono a carico della procedura ai sensi dell'articolo 2770 comma secondo c.c. Il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.

18. Oltre a coprire le spese di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento della parte del compenso spettante al professionista delegato, per le operazioni successive alla vendita, che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

19. La relazione di stima dell'immobile redatta dal Geom. Giovanni Colombo, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano

verrà pubblicata sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente al presente avviso di vendita e alla delega ex art. 591 bis c.p.c. in data 19 agosto 2017.

20. Un estratto del presente avviso sarà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul "Corriere della Sera" edizione Lombardia e su "Leggo Milano".

21. Il presente avviso, unitamente alla documentazione a supporto, verrà anche pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dall'art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, raggiungibile all'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

22. Custode dell'immobile pignorato è stata nominata la Sivag S.p.A., telefono 02/26952007, che provvederà ad accompagnare separatamente alla visita del bene immobile oggetto del pignoramento, coloro i quali avranno manifestato interesse.

23. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 22 febbraio 2018

Il professionista delegato alla vendita
avv. Daniele Portinaro