

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 476/2017**

promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, fax 0254011007, email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it), professionista delegato;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 19/09/2017;
- visto il decreto del GE in data 23/4/2018;

**AVVISA**

- 1) che il giorno **09/07/2018 alle ore 12,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la vendita senza incanto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico:
- a) Appartamento composto da 3,5 vani comunicanti con servizio, con accessori (terrazzo soprastante) sita in Pioltello (MI) via Cimarosa 1 Scala I, piano 8/9.
  - b) La superficie commerciale lorda risulta essere circa mq 65.
  - c) Per le caratteristiche dell'immobile, la classe energetica, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia del Dott. Arch. Stefania Magni in data 18/08/2017 e successiva rettifica del rapporto di valutazione in data 28/4/2018.
  - d) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Pioltello (MI) come segue:
    - **foglio 2, particella 304, subalterno 31**, indirizzo via Cimarosa 1, scala I, interno 31, piano 8/9, comune Pioltello (MI), categoria A3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 65 mq, rendita €. 307,29;
    - **Coerenze** da nord in senso orario: Altra UI - Vano scala - Altra UI/altra UI/via Cimarosa/ altra UI.
  - e) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
  - f) **Regolarità edilizia, come da pag. 6 della perizia:** "Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E CERTIFICAZIONE regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO ADEGUAMENTO IE: € 1.500,00 Oneri Totali: € 1.000,00 IMPIANTO RISCALDAMENTO AUTONOMO NON A NORMA Regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO Descrizione delle opere da sanare: VERIFICA CALDAIA ESISTENTE E CERTIFICAZIONE Oneri Totali: € 800,00 Note generali sulla conformità: DALL'ANALISI DEI FASCICOLI EFFETTUATA PRESSO L'UT COMUNE DI PIOLTELLO NON RISULTANO ESISTERE PRATICHE SUCCESSIVE ALLA CONCESSIONE PER L'APPARTAMENTO IN QUESTIONE. NON ESISTE MANUTENZIONE IMPIANTI CONDOMINIALI - GLI IMPIANTI DELL'APPARTAMENTO SONO FUORI NORMA conformità edilizia: **NON CONFORME**". Conformità URBANISTICA: CONFORME.

## N. 476/2017 R.G.E.

- g) **Oneri Condominiali:** come da pag. 5 della perizia: Spese presunte annue di gestione ordinaria dell'immobile: 1.050,00 €. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: ND. Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: Spese presunte 2014-2016: 2.100,00 €. Si rammenta che, per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".
- h) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 2 Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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
- i) **Stato occupativo dell'immobile:** occupato da terzi con contratto di locazione. Sfratto già convalidato a cura del Custode e in corso di esecuzione.

ooo ooo ooo

**Prezzo base: € 85.140,00 (euro ottantacinquemila centoquaranta /00)**

**Offerta minima: € 63.855,00 (euro sessantatremila ottocento cinquantacinque/00)**

2. L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (esclusi sabato, domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle ore 13,00, **non oltre le ore 13,00 del giorno 06/07/2018.**
- a) L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
- i) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
  - ii) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - iii) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, partita iva), con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
  - iv) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- b) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della pro- cura notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
- c) Si precisa che, il giorno della gara:
- i) la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

## **N. 476/2017 R.G.E.**

- ii) il soggetto che agisce per conto dell'ente o della persona giuridica dovrà fornire visura camerale con attestazione del potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.
- d) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **"PROC. ESEC. IMM.RE - R.G.E. 476/2017"**. Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.
- e) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
- f) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 3) Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi, dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati a **INTESA SAN PAOLO S.P.A.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Per l'eventuale parte residua, il prezzo, oltre le spese di trasferimento, sarà versato al Delegato, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a **"PROC. ESEC. IMM.RE - R.G.E. 476/2017"**.
- 4) Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- 5) 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.
- 6) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso per il Delegato, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 7) Qualora sia presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato 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.
- 8) Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con offerte in aumento non inferiori ad **€ 1.500,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo, 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.
- 9) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:
  - a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: [pvp.giustizia.it/pvp](http://pvp.giustizia.it/pvp) ;
  - b) pubblicazione sul quotidiano Metro Milano;
  - c) pubblicazione sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) .

**N. 476/2017 R.G.E.**

- d) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto.
- 10) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Dott. Arch. Stefania Magni in data 18/08/2017, e successiva rettifica del rapporto di valutazione in data 28/4/2018, che devono essere consultati dall'offerente sui siti internet sopra indicati e ai quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 11) Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che "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 presso il suo studio.
- 12) Per ulteriori informazioni e per la visita dell'immobile contattare il sottoscritto custode ai seguenti recapiti: email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it), tel. 025511474, dalle ore 14.00 alle 17.00.

Milano, lì 10/5/18

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Giliberti