



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TRIBUNALE DI MILANO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA**

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare

**R.G.E. N. 885/2018 – G.E. dott. Giacomo Puricelli**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 885/2018,

promossa da:

SPC S.p.A. (quale procuratrice speciale di Banco BPM S.p.A.), nonché, successivamente, Prelios Credit Servicing S.p.A. (mandataria di Red Sea SPV S.r.l., quale cessionaria di Banco BPM S.p.A.)

- *Creditore Procedente* -

contro

(*indicazioni omesse ai sensi dell'art. 9 e segg. Del GDPR*)

- *Debitori Esecutati* -

Il sottoscritto, Avv. Laura Cusumano,

**VISTO**

il provvedimento del 15.01.2019 con il quale il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giacomo Puicelli, ai sensi degli articoli 569 e 591 *bis* c.p.c., ha disposto la nomina del sottoscritto professionista delegato quale REFERENTE DELLA PROCEDURA E INCARICATO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA,

**AVVISA**

che il giorno 28 maggio 2019 alle ore 15.00 presso il suo studio in Milano, Piazza sant'Alessandro n. 6,

Si procederà alla vendita senza incanto con eventuale gara in modalità cartacea del seguente bene immobile.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Lotto Unico**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Milano, Via Filippo Abbiati n. 7.**

Unità immobiliare posta al quarto piano, interno 119, scala H e composta da due locali, cucinino e bagno oltre un balcone e un vano cantina.

L'unità immobiliare si trova nella zona di Milano periferica/SEGESTA, ARETUSA, VESPRI SICILIANI.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Il bene in oggetto risulta censito al N.C.E.U. Comune di Milano (MI):

foglio 337, particella 97, subalterno 58, cat. A/4, classe 2, vani 4, sup. Cat. Tot. 53 m<sup>2</sup>, rendita 289,22;

Via Filippo Abbiati n. 7, piano: 4-S1, interno: 119, scala: H.

**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:**

dell'appartamento: altro appartamento; scala comune; altro appartamento; cortile comune;

della cantina: cortile comune; altra cantina; corridoio comune; altra cantina.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Stato di possesso dei beni:**

l'immobile alla data del sopralluogo (02.12.2018) per la redazione della perizia risultava occupato dagli esecutati e dalle loro famiglie composte anche da minori. Successivamente, il perito ha comunicato alla sottoscritta professionista, a seguito di comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate successivamente al deposito della perizia e successivamente all'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, che in data 14.12.2018 è stato registrato un contratto di locazione da parte dei debitori esecutati.

L'immobile verrà venduto come **libero**.

**Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

come risulta da pag. 4 della perizia, l'immobile alla data del sopralluogo (02.12.2018) per la redazione della perizia risultava edificato regolarmente e conforme sia agli atti di fabbrica sia alla scheda catastale del 09.01.2007.

**Vincoli giuridici:**

non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La perizia dell'Esperto è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> unitamente alla delega di vendita e agli atti e documenti della procedura.

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.

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 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.

Il sottoscritto professionista REFERENTE DELLA PROCEDURA fornirà tutte le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del PROFESSIONISTA DELEGATO relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

#### **IL PREZZO BASE D'ASTA PER LE OFFERTE E' INDICATO IN EURO 80.000,00.**

**Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra indicato e comunque non inferiori a Euro 60.000,00 (sessantamila/00) (come da condizioni di seguito riportate).**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Sant'Alessandro n. 6 entro le ore 13.00 del giorno**

**precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato *ex art. 571 c.p.c.*
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 60.000,00 a pena di**

**inefficacia dell'offerta medesima;**

- **la cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "**Proc. Esecutiva n. 885/2018 R.G.E.**".

All'offerta in busta chiusa dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "**Proc. Esecutiva n. 885/2018 R.G.E.**", per l'importo a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Le offerte sono da considerarsi irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni.

Le parti e gli offerenti che hanno presentato offerta in busta chiusa sono convocate per il giorno **28 maggio 2019 alle ore 15.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Sant'Alessandro n. 6, per la deliberazione sulle offerte e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

**INEFFICACIA DELLE OFFERTE.**

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**MODALITA' DI VENDITA.**

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE.**

**L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; **nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.****

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto 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.

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.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI.**

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal

REFERENTE DELLA PROCEDURA presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato.

### **PUBBLICITÀ.**

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per

ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano**;
- pubblicazioni sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

### **PER VISITARE L'IMMOBILE.**

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita rivolgersi al sottoscritto Referente della Procedura:

AVV. LAURA CUSUMANO  
Piazza Sant'Alessandro n. 6, Milano  
Tel. 02 / 8695901  
mail [lauracusumano@frvlex.com](mailto:lauracusumano@frvlex.com)

(avendo cura di indicare in oggetto della mail "Proc Es. RGE 885/2018").

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it).

Milano, 19 marzo 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Cusumano