

AVVOCATO CINZIA RODEGHER
PIAZZA CASTELLO, N. 5
20121 - MILANO
TEL. 02 86465051 - FAX 02 86465035
AVV.RODEGHER@GMAIL.COM

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 995/2014
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Simonetta Scirpo

Promosso da

Italfondario s.p.a., quale mandataria di Intesa San Paolo s.p.a.

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

22 GENNAIO 2019 ore 10.00

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5

- vista l'ordinanza di delega del 24 maggio 2016 e la successiva nomina della sottoscritta quale professionista delegato alla vendita del 12 agosto 2016;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 14 agosto 2018;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione relativo alle nuove modalità di pubblicità, del 22 febbraio 2018, comunicato alla sottoscritta nell'ambito della procedura di cui in epigrafe in data 11 ottobre 2018;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.

2) Il prezzo base è di **euro 52.000,00**=(cinquantaduemila/00).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì), **entro le ore 13,00 del giorno 21 gennaio 2019**.

La dichiarazione di offerta, munita di bollo da euro 16,00, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione completa delle generalità, dovrà contenere l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base sopra indicato, ma non oltre un quarto dello stesso e, quindi, **l'offerta, per essere efficace, non potrà inferiore ad euro 39.000,00** (trantanovemila/00).

Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “Procedura Esecutiva rge 995/2014”.

Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) In data **22 GENNAIO 2019, ORE 10.00**, presso lo studio del professionista delegato in Milano Piazza Castello n.5, viene fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e, nel caso siano presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di euro 1.000,00.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

6) L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**,

- direttamente al Creditore Fondiario, ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa San Paolo s.p.a., ex art. 41 T.U.L.B. la parte di prezzo che corrisponde al credito della predetta società per capitale, accessori e spese, dedotte le spese di procedura (compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia; per la cancellazione dei gravami esistenti e per ogni ulteriore spesa che si rendesse necessaria), con le modalità che verranno indicate dal professionista delegato;
- al professionista delegato l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 7 D.L. 227 del 15.10.2015), mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “Procedura Esecutiva rge 995/2014”.

A tal fine la società ITALFONDIARIO S.P.A., quale mandataria di Intesa San Paolo s.p.a., è invitata a depositare sia in Cancelleria, sia presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, la nota dettagliata del proprio credito, indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese alle quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità di versamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano (MI), Via Padova n. 133:

piena proprietà di appartamento sito al piano terzo, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 202, particella 72, subalterno 725, sonda censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5, rendita € 193,67, via Padova n. 133, piano 3.

Confini:

Nord-Est: ballatoio comune

Sud-Est: altra unità immobiliare

Sud-Ovest: Via Padova

Nord-Ovest: altra unità immobiliare.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Barbara Branza datata 14 ottobre 2015, pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di seguito indicati, che deve essere consultata dall'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.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla relazione di stima redatta dal perito estimatore, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, emerge quanto segue:

- *conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'unità non è conforme alle norme del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio attività

Descrizione delle opere da sanare: ridistribuire gli spazi in modo da rispondere ai requisiti di legge
presentazione Comunicazione Inizio Lavori: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia:

Presso gli uffici del Comune di Milano, visure, condoni, zonali, non sono state reperite pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Il sopralluogo ha evidenziato che il locale cucina non ha i rapporti aeroilluminanti sufficienti a soddisfare le norme igieniche e che il servizio igienico comunica direttamente con la cucina senza il necessario vano antibagno.

Si rende quindi necessaria la regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante nuova distribuzione degli spazi progettati in conformità con le norme igieniche e del regolamento edilizio. A seguito della progettazione e prima dell'inizio lavori dovrà essere presentata Comunicazione di Inizio Lavori presso il Comune di Milano e successivamente la relativa variazione della planimetria catastale.

– *conformità urbanistica*: Note sulla conformità: Nessuna.

– *stato di possesso*: dalle relazioni del Custode giudiziario Sivag s.p.a. l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati. Il perito estimatore segnala che presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione intestati ai debitori esecutati.

Si precisa, altresì, quanto segue:

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore arch. Barbara Branzi (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 ricorrere nei 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).

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.

B. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato; in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

C. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D. 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 gli oneri fiscali, nonché le spese, riguardanti la registrazione, trascrizione e voltura catastale. Sono a carico dell'aggiudicatario anche la metà dei compensi che verranno liquidati dal Giudice dell'esecuzione al professionista delegato per le attività relative al trasferimento dell'immobile.

E. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; 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.

F. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE - intestato come sopra indicato - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: 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.

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

H. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di *unica offerta*: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base sopra indicato, in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza 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. 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00, così come previsto per gli immobili stimati da euro 26.000,01 a euro 52.000,00).

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

I. L'aggiudicatario dovrà depositare - con le modalità sopra indicate - il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, 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 poi al residuo prezzo.

J. 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.

K. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario, anche in riferimento alle generalità del debitore.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita : *“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”*.

AVVISA ALTRESI'

che è stata nominata **Custode Giudiziario** del bene pignorato la **SIVAG s.p.a.**, con sede in Recedesio di Segrate (MI), via Milano n. 10, Tel.0226952007 dalle 14:00 alle 17:30; e-mail: immobiliare@sivag.com; sito www.sivag.com.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano, nonché sui siti internet www.trovoaste.corriere.it e www.legalmente.it, secondo le modalità meglio indicate nel provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Simonetta Scirpo, relativo alle nuove forme di pubblicità, del 22 febbraio 2018.

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;
per informazioni:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: avv.rodegher@gmail.com

Milano, il giorno 13 novembre 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher