TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

G.E. DOTT.SSA VAGHI

Nella procedura esecutiva **n**. **2423/2017 R.G.E.** delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Vincenzo CAPUANO** (con studio in Milano, Via Manara n. 15, tel. 025466852, fax 0254115749, peo: immobili@avvocatocapuano.it)

AVVISO DI VENDITA
PER IL GIORNO 02/04/2019 ALLE ORE 15:00

Il delegato Avv. VINCENZO CAPUANO
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 30/10/2018
visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni *ex* art. 570 c.p.c.;

AVVISA
ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno **02/04/2019 alle ore 15:00** presso il proprio studio in **Milano, Via Manara n. 15** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - con le modalità di cui agli artt. 570 – 575 c.p.c. **previa deliberazione sulle offerte**, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, e alla quale farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto.**

2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Prezzo Base:Euro 26.900,00 (ventiseimilanovecento/00)

Offerta Minima:Euro 20.175,00 (ventimilacentosettantacinque/00)

Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 1.000,00.

3) Le **offerte di acquisto**, irrevocabili, dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio del delegato all'indirizzo predetto **esclusivamente dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste;** qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere presentate dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. **La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante.** All'atto del deposito della busta verrà apposto un timbro dal delegato recante il nominativo del depositante e del delegato, la data e ora della vendita e la data e ora del deposito.

4) Le offerte, munite di marca da bollo, dovranno contenere, **a pena di inefficacia,** (i) **la sottoscrizione dell'offerente**, (ii) **l'indicazione del prezzo offerto**, che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra

indicata *ex* art. 571, secondo comma, c.p.c., nonché (iii) **la cauzione** per un importo **non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E. n. 2423/2017 Tribunale di Milano"**.

L'offerta dovrà altresì contenere i seguenti dati e documenti dell'offerente:

- **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché la fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero in originale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e fotocopia del suo documento di identità 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 il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, certificato di cittadinanza ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità.
- **per le persone giuridiche**: i dati identificativi compresa la partita iva e/o il codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale, **visura camerale estratta dal registro delle imprese (o dal registro persone giuridiche) da cui risultino la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza ovvero la procura che risulti dal certificato camerale o altro documento da cui si possano accertare detti poteri in capo a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento**, nonché fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del o dei rappresentanti legali;
- **in caso di offerte a nome e per conto di un minore**, dovrà essere allegato altresì copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare *ex* art. 579, ultimo comma, c.p.c., si avvisa che **la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione**; si rammenta in tal caso che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto**;
- 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;

All'udienza fissata per la vendita senza incanto **l'offerente** dovrà presentarsi **personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale notarile** ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.; **non è ammessa la partecipazione di altri soggetti benché muniti di procura speciale** conferita con scrittura privata autenticata o per atto pubblico.

Si segnala che in caso di presentazione di offerta minima *ex* art. 571 c.p.c., restano salve le previsioni di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c..

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

5) Il delegato provvederà a dare pubblicità del presente avviso nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti.

6) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**R.G.E. n. 2423/2017 Tribunale di Milano"** ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: "**R.G.E. n. 2423/2017 Tribunale di Milano**", avente il seguente codice IBAN: **IT08Z0569601613000013024X19**, con accredito effettivo e disponibilità delle somme su predetto conto corrente entro il giorno di scadenza suindicato: (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex* art. 41 T.U.B.); (b) la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; (c) le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. 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.
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.

7) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).**

8) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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*".

9) Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con la proporzionale quota di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte. 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.
Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
in Comune di Baranzate - Via Aquileia n.12/A

appartamento al piano 7°, torre D, composto da due locali con cucinino e bagno, nonché due posti auto al piano terra, censiti nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:
foglio **67**, particella **116**, subalterno **79**, via Aquileia n. 12/A, piano 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 51 m^2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 48 m^2, rendita catastale Euro 180,76 (appartamento);
foglio **67**, particella **116**, subalterno **152**, via Aquileia n. 12/A, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 m^2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 25 m^2, rendita catastale Euro 64,56 (posto auto);
foglio **67**, particella **116**, subalterno **176**, via Aquileia n. 12/A, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 m^2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 10 m^2, rendita catastale Euro 18.56.
Stato occupativo: occupato dall'esecutato.
Notizie urbanistiche: Licenza edilizia n. 178/63 del 02/09/1964 e relative varianti e successivamente sono state rilasciate diverse concessioni e autorizzazioni edilizie per interventi di manutenzione straordinaria sull'intero complesso immobiliare, in particolare:
- Concessione edilizia n. 259/86 rilasciata il 30/09/1986 per realizzazione interventi sull'intero condominio di via Aquileia 12/A;
- Autorizzazione edilizia p.e. n.742/02 rilasciata il 27/06/2013 relativa a manutenzione straordinaria del fabbricato (completa di Autorizzazione ai sensi del Dlgs 490/1999 in quanto l'area oggetto dell'intervento è soggetta a vincolo ambientale-paesistico apposto ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera "c" (per la presenza del Torrente Nirone con argine parzialmente naturale e parzialmente artificiale) del Dlgs 490/1999);
- l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di Ordinanze Sindacali 193/194/195 del 1999 emanate dal Comune di Bollate, recepite anche dal Comune di Baranzate (attualmente competente per territorio), con le quali veniva ordinata la messa in sicurezza dei ballatoi di distribuzione orizzontale e l'interdizione all'uso dei balconi pertinenziali delle singole unità immobiliari.
Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata secondo le forme nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/.

10) Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche**, al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"**

presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva.
Per ogni altra informazione, **diversa dalla richiesta di visita**, è possibile contattare il custode giudiziario **SIVAG** all'indirizzo di posta elettronica **immobiliare@sivag.com ovvero telefonare al n. 02.26952007.**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito https://pvp.giustizia.it/pvp/.

Milano, lì 30 gennaio 2019

Il Delegato
Avv. Vincenzo Capuano