

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

** ** ** **

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2269/2009

promossa da

Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

contro

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

G.E.: Dott. Giacomo Puricelli

Custode: Dott. Federico Vigevani

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(secondo esperimento)

Il Dottor Federico Vigevani, con studio in Milano, Viale Tunisia n. 38, tel. 0267101037, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura in oggetto con ordinanza del G.E. Dottoressa Valentina Boroni in data 8-4-2011, con le specificazioni e modifiche di cui al Provvedimento emesso dal G.E. Dottoressa Francesca Bisegna dep 11-10-2015, che riguardano le nuove modalità di svolgimento delle operazioni di vendita delegate, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015, e ultimo provvedimento G.E. dott. Puricelli all'udienza del 14 giugno 2019,

AVVISA

che il giorno **martedì 17 dicembre 2019 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Milano, Viale Tunisia n. 38, è fissata la **vendita senza incanto** e la

convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (art. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto:

A) IMMOBILE

lotto unico in MILANO (MI), via Longarone n. 27, costituito da appartamento ad uso abitazione al primo piano di superficie abitabile di mq 111,50 circa, composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, un corridoio di distribuzione, due bagni, tre camere e due balconi, con annesso vano di cantina al piano terreno;

il tutto censito al Comune di Milano come segue:

- Foglio 11, mappale 78, Subalterno 2, num. interno alloggio 32 – fabbricato 9- Zona censuaria 3 , via Longarone civ. 27, Piano 1/T, Cat. A/3, Cl. 4, vani 6,5, R.C. 872,81.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: area comune – ente comune e proprietà di terzi – area comune – area comune.

Coerenze vano di cantina, da nord in senso orario: area comune – proprietà di terzi – ente comune – proprietà di terzi.

Alle unità immobiliari compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi degli art. 1117 e seguenti del c.c.

Per lo stato dei locali e per tutto quanto oltre in ordine, si richiama la perizia dell'immobile redatta dall'Arch. Annalisa Carli, datata 31-01-2011 tra i documenti allegati con il presente avviso.

In relazione alla certificazione energetica, si evidenzia che l'immobile è stato posizionato in classe G con EPH per un valore di 307,1 kWh/m2a in base all'Attestato redatto dal Geom. Guido Andrea Missoni, cui si rinvia.

B) PREZZO E OFFERTA MINIMA.

- Il prezzo base dell'immobile è pari ad euro 131.100,00 (euro centotrentunomila cento/00). L'offerta minima è pari ad euro 98.325,00 (euro novantotto mila trecentoventicinque/00) pari al prezzo base ridotto di non oltre ¼ dello stesso.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA.

- L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dello stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche dell'immobile 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, comma 5 e 40, comma 6, della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accensioni, 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).

- Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualsiasi 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 degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati

in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 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 correlati al trasferimento della proprietà:

- Si evidenzia che per quanto dispone il Decreto 15 ottobre 2015, n. 227 *“sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale”*.

- Si sottolinea che l'articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, al secondo comma recita: *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente”* e quindi l'aggiudicatario non può sottrarsi all'obbligazione dei contributi condominiali dovuti per l'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e per quello precedente.

D) INFORMAZIONI SULLE MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E SULLE OPERAZIONI DI GARA

- Al fine di partecipare alla vendita, l'offerta di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – dovrà essere presentata presso lo studio dello scrivente in Milano Viale Tunisia n. 38 entro le ore 12 di lunedì 16 dicembre 2019.

- L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni - da immettere in busta chiusa, munita di bollo da 16,00 euro - a pena di inefficacia dell'offerta stessa, dovrà:

- non essere inferiore alla offerta minima (euro 98.325,00);

- contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, del prezzo offerto;
- identificare l'offerente, per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, codice fiscale, regime patrimoniale della famiglia (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge ovvero 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) o stato libero, esistenza se del caso del permesso di soggiorno (valido o in fase di rinnovo); per le società: ragione o denominazione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione al Registro Imprese, dati identificativi del legale rappresentante.

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 procura.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Si precisa che:

- la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida,
- il soggetto giuridico dovrà fornire certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e

i poteri conferiti all'offerente intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida;

- 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.

- Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì, a pena di inefficacia, la cauzione, che dovrà essere costituita esclusivamente mediante n. 1 assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10 % del prezzo offerto e intestato a: "Procedura esecutiva R.G.E. 2269/2009". Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura delle operazioni, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte (1/10) verrà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art. 580 comma 2 c.p.c.).

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

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

- in caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato 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 dell'art. 588 e ss. 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; non si faccia luogo alla gara, per mancanza di rilanci, l'immobile sarà aggiudicato a parità di offerta a chi avrà depositato prima temporalmente la busta. In ogni caso, qualora non sia raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato, nel caso vi sia, 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 3.000,00; allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente

E) ALTRE SPECIFICAZIONI SULLA VENDITA.

- L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo sul conto corrente della procedura entro massimi 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Procedura esecutiva R.G.E. 2269/2006", comprendente il prezzo di aggiudicazione detratto l'importo della cauzione già versato, e le spese di trasferimento dell'immobile, che verranno specificate indicativamente all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.

- Si ricorda l'eventualità indicata dall'art. 508 c.p.c. che *"nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o*

assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore", nonché che l'art. 585 c.p.c. prevede che "se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata".

- Si sottolinea inoltre l'applicazione per la vendita in oggetto delle previsioni di cui l'art. 587 c.p.c. in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, cui si rimanda, rilevando un estratto con la presente: *"se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto" (...)* e qualora nell'asta successiva, *"il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza".*

F) PUBBLICITA'

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni precedenti della data fissata per l'esame delle offerte, e l'annuncio verrà diffuso sulle seguenti "testate":

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
 - pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano
- di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto

contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: portalevenditepubbliche.giustizia.it ;

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

;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".

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati, previo appuntamento telefonico con il Custode Giudiziario Dottor Federico Vigevani ai seguenti recapiti, telefonici 02/67101037 mail vigevani@ymail.com.

Milano, 5 agosto 2019

Il professionista delegato

Dottor Federico Vigevani