Avv. MICHELE GILIBERTI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
20122 Milano, via Fontana 3
tel. 025511474 - fax 0254011007
mgiliberti@avvocatogiliberti.it
avvmichelegiliberti@milano.pecavvocati.it

N. 543/2018

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 543/2018

promossa da

UBI BANCA 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, professionista delegato e custode giudiziario;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 11/6/2019;

AVVISA

1) che il giorno **27/11/2019**, alle ore **15,00**, 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 del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e 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) In Comune di **Pioltello (MI), Via Francesco Cilea n. 8 – scala F**, appartamento al piano 8, composto da soggiorno, cucina, 2 camere e bagno.
   b) L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 87 mq commerciali.
   c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Paolo Delfino in data 5/3/2019.
   d) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, come segue: **Foglio 2 - particella 348 - subalterno 701,** VIA FRANCESCO CILEA n. 8, piano 8°, scala F, Comune di PIOLTELLO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 87 m2 - totale escluse aree scoperte 84 m2, rendita € 438,99.
      i) **Coerenze Appartamento,** da nord ed in senso orario: u.i. proprietà di Terzi; vano scala comune; affaccio su cortile comune per tre lati.
   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) Giudizio di **conformità urbanistico-edilizia e catastale (pag. 6 della perizia)**:
      i) conformità **edilizia**: "*Difformità riscontrate: si segnalano la demolizione parziale del muro divisorio tra il disimpegno d'ingresso ed il locale soggiorno. Regolarizzazione mediante: presentazione di pratica in sanatoria*" Costi di regolarizzazione: come indicativamente specificati in perizia. NON CONFORME.
      ii) conformità **catastale:** NON CONFORME.
      iii) conformità **urbanistica: "***Nello strumento urbanistico: vigente in forza di delibera di Adozione con Delibera Consigliare n.84 del 26/10/2010 ed Approvazione con*

*Delibera Consigliare n.23 del 30/03/2011. L'immobile è identificato nella zona Ambito residenziale consolidato intensivo (ex zone B1). Ambiti diversi: rispetto pozzi acqua potabile vigente. Norme tecniche ed indici: si rimanda a Norme Tecniche del Piano delle Regole***"**.

g) Quanto alle spese condominiali, come da pag. 5 punto 5 della perizia, si rileva: "*Spese di gestione condominiale:*
   i) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.000,00
   ii) Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
   iii) Gestione ordinaria:
   iv) Gestione 2017 e precedenti: € 11.038,14
   v) Gestione 2018: € 650,00
   vi) Totale spese € 11.688,14
   vii) *Gestione straordinaria; diagnosi energetica 2016: € 100,00*".

   Si precisa 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) Il bene è sprovvisto di ACE/APE.

i) 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.

j) 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.

k) Stato occupativo dell'immobile: il bene risulta OCCUPATO dal debitore quindi è considerato GIURIDICAMENTE LIBERO.

Prezzo base:

€ 87.000,00 (ottantasettemila/00).

Offerta minima:

€ 65.250,00 (Sessantacinquemila duecentocinquanta/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 (escluso Sabato, Domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle 13,00, non oltre le ore 13,00 del giorno **26/11/2019**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà:

a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
c) 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.
d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
e) 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 notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale e, solo in caso di aggiudicazione, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
g) 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 n. 543/2018 R.G.E.**". 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.
h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
i) 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.
j) II pagamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione direttamente al Delegato, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "**PROC. ESEC. IMM.RE N. 543/2018 R.G.E**.".
k) 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.
l) 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.
m) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase del trasferimento, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia

di acquisto dopo l'aggiudicazione.

3) 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.
4) 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 euro **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.
5) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:
   a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it ;
   b) pubblicazione sui quotidiani **Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano**;
   c) pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it ;
   d) affissione di un cartello VENDESI GIUDIZIARIA, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.
   e) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto.
6) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Paolo Delfino in data 5/3/2019, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sopra indicati, ai quali si fa espresso rinvio, anche per la classe energetica e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
7) 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.
8) Per ulteriori informazioni e per visionare l'immobile, gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto Custode ai seguenti recapiti: T. 02 5511 474, dalle 14:00 alle 17:00, email aste-giudiziarie@avvocatogiliberti.it .

Milano, lì 26/09/19

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti