TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 64/2019**, promossa da UBI BANCA SPA, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati, con studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:
- vista l'ordinanza di vendita, *ex* art. 591*bis* c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione del 17 settembre 2019;
- vista la perizia dell'arch. Paolo Delfino;
- visti gli artt. 591*bis* c.p.c. 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, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno

giovedì 16 gennaio 2020 ore 15:30

avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile sito in:

MILANO, via Longarone n. 31

Unità Immobiliare al piano quarto composta da **soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due balconi con annesso vano cantina al piano terra.**
e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in lotto unico;
2) il **prezzo della vendita** senza incanto viene fissato in **euro 135.000,00** e verranno ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del prezzo base (**euro 101.250,00**);
3) ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare una **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 <u>esclusivamente il giorno precedente a quello fissato per la gara dalle ore 9:30 alle ore 13.00</u>.**

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

La dichiarazione di offerta <u>irrevocabile</u> 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

Firmato Da: GIOVANNI ROSATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 791aae

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;
- se formulata da cittadino straniero, 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 101.250,00 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. 64/2019 R.G.E.**".

4) In data **16 gennaio 2020**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 (ovvero in altro luogo che sarà comunicato, in caso di partecipazione particolarmente numerosa) si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta 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.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00** 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

Firmato Da: GIOVANNI ROSATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 791aae

si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;

- in caso di offerta presentata congiuntamente da coniugi sposati in regime di separazione legale dei beni, affinché sia possibile partecipare alla gara sarà necessaria la presenza di entrambi i coniugi. Diversamente l'offerta (se ne ricorrono i requisiti) potrà considerarsi valida ma non darà diritto alla partecipazione alla gara;
- in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata presentata un'offerta almeno pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, 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 dell'ultimo giorno previsto per il deposito delle buste; le offerte inferiori al 75% del valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3);
- sia per la presentazione delle buste contenenti le offerte che per la partecipazione all'asta, gli offerenti non potranno addurre ritardi di alcun tipo, ancorché non dipendenti dalla loro volontà o dovuti a cause di forza maggiore, come – solo a scopo meramente esemplificativo – scioperi, condizioni atmosferiche, traffico, guasti ai mezzi pubblici o privati, incidenti di ogni genere, infortuni, ecc;

5) entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 64/2019 R.G.E.**" le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto**;
- la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (ammontante presunto per l'odierna vendita ad euro 858,00 da intendersi comprensiva degli accessori di legge);
- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo 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.

Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del saldo prezzo.

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

Firmato Da: GIOVANNI ROSATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 791aae

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.
6) 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.
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*".
Il Perito estimatore ha provveduto a richiedere all'Amministratore le spese di gestione condominiale dell'immobile oggetto della procedura. Nella perizia viene indicato che le spese ordinarie annue di gestione risultano di circa euro 1.200,00. Le spese insolute di gestione dell'immobile alla data della perizia risultano così ripartite: euro 2.652,92 per ordinaria manutenzione; euro 3.850,58 per riscaldamento Centrale Termica.
Il diritto di prelazione spettante allo I.A.C.P. di Milano (ora ALER) ex legge 513/1977 è stato riscattato con autorizzata all'alienazione del bene come risulta dalla comunicazione di detto Istituto in data 28 febbraio 2010, allegato all'atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato.
7) 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 o rescissa 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. L'aggiudicazione ad un prezzo superiore alla metà del valore di stima non potrà dar luogo a rescissione per lesione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO:
Immobile in Comune di Milano, via Longarone n. 31,
Descrizione: nel complesso condominiale di via Longarone n. 31**,** unità immobiliare posta al piano quarto con doppio affaccio, composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, bagno disimpegnato e due balconi con annesso vano cantina posto al piano terra.

Firmato Da: GIOVANNI ROSATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 791aae

Millesimi di proprietà: la perizia indica che è compresa la proporzionale quota di 19,65/1000 di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale così come riportato nell'atto di acquisto.
Si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del 18 febbraio 2010 "*la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare che la guardiola al piano terreno del fabbricato 9 è parte comune del fabbricato 8 ed è in uso anche al fabbricato 8. Le cellette di cantina non cedute ai singoli proprietari rimangono parte comune del condominio così come i vani sottotetto di proprietà.*"
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio dei piani. La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.
L'immobile non dispone di servizio portineria.
Vincoli di prelazione dello stato ex D. Lgs, 42/2004: no.
Conformità catastale: il Perito Estimatore non segnala difformità tra quanto riscontrato in loco e quanto rappresentato in scheda catastale.
Conformità edilizia: alla data del sopralluogo il Perito estimatore indica che non si segnalano difformità tra quanto riscontrato in loco e quanto autorizzato con le predette pratiche edilizie, ad eccezione della trasformazione del balcone cucina in veranda, mediante chiusura con serramenti in alluminio, non sanabile: il serramento dovrà essere rimosso per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.
I costi di rimozione dei serramenti a tamponamento del balcone sono stati stimati dal Perito in euro 1.500,00 comprensivi di smaltimento presso le pubbliche discariche. Tali costi, puramente indicativi (sarà onere dell'acquirente/interessato alla vendita la verifica) sono stati detratti dal valore d'asta del bene.
Riferimenti Catastali unità immobiliare: foglio **11,** particella **78,** subalterno **32**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale: mq 101, totale escluse aree scoperte: mq 99, rendita euro 681,72, via Longarone n. 31 piano: 4-T, interno: 62, scala: F.
Per la quota di: piena proprietà.
Coerenze dell'unità immobiliare da nord in senso orario: cortile comune, vano scala comune, altra unità immobiliare, via Longarone, altra unità immobiliare. Salvo errori e come meglio in fatto.
Coerenze della cantina da nord in senso orario: corridoio comune, altra unità immobiliare, via Longarone, altra unità immobiliare. Salvo errori e come meglio in fatto.
Impianto Elettrico: esistente. Tensione: 220 W. Epoca di realizzazione/adeguamento: non verificabile. Impianto a norma: non verificabile. Dichiarazione di conformità L.46/90 e successive: non reperibile.
Impianto Termico: centralizzato con elementi radianti a parete. L'impianto ha contabilizzazione del calore. Epoca di realizzazione/adeguamento: non verificabile. Impianto a norma: non verificabile. Dichiarazione di conformità L.46/90 e successive: non reperita.
Ascensore: l'immobile condominiale dispone di ascensore al servizio ai piani.
Scarichi: non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi.

Firmato Da: GIOVANNI ROSATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 791aae

Attestato di prestazione energetica: il perito segnala che la documentazione non è stata reperita.
Si segnala comunque che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.
Stato occupativo: l'immobile è giuridicamente *libero* in quanto attualmente occupato dall'esecutato. In data 01 ottobre 2019 è stata chiesta la notificazione dell'Ordine di Liberazione.
Dalle indagini effettuate dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate e Anagrafe tributaria in data 04 aprile 2019 in capo all'esecutato e gravante sull'immobile, non risultano contratti di locazione in essere.
Regime fiscale della vendita: la vendita all'asta è soggetta a Imposta di Registro ovvero ad I.V.A. nel caso in cui il debitore sia società commerciale che abbia esercitato la relativa opzione. Il prezzo di vendita si intende in ogni caso al netto di tali imposte. Ogni interessato dovrà richiedere ad un proprio consulente informazioni circa lo specifico regime fiscale della vendita a cui intende partecipare.
Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario:
avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 – tel. 02.56812982 – e-mail: aste.rosati@gmail.com.
La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.
Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in ordinanza di delega ed in particolare, sul portale delle vendite pubbliche (*www.portalevenditepubbliche.giustizia.it*) che si invita a consultare attentamente.
Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, della perizia di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e perfettamente compresi in ogni loro parte dell'offerente.
Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza.
Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita.
Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi dei costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di

Firmato Da: GIOVANNI ROSATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 791aae

immobili, gli offerenti sono invitati a consultare propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.
La vendita all'asta è regolata dagli artt. da 567 a 591*ter* del codice di procedura civile. Gli interessati sono invitati a prendere lettura di tali norme prima di presentare domanda di partecipazione.
Milano, 01 ottobre 2019 (Santa Teresa)

Il delegato alla vendita
avv. Giovanni Rosati

Firmato Da: GIOVANNI ROSATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 791aae