



**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva R.G.E. n.: **1223/2018**

G.E.: **dott.ssa Caterina Trentini**

Professionista delegato alla vendita e custode giudiziario: **avv. Daniele Portinaro**

Creditore Procedente: **Italfondario S.p.A. in qualità di procuratore di ISP CB Ipotecario S.r.l.**

**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato avv. Daniele Portinaro, con studio in Milano, via Solferino n. 7, telefono n. 02/76.02.84.98, email: [studio@elexia.it](mailto:studio@elexia.it), indirizzo pec: [daniele.portinaro@milano.pecavvocati.it](mailto:daniele.portinaro@milano.pecavvocati.it), in ottemperanza alla delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 26 settembre 2019

**AVVISA AI SENSI DELL'ART. 570 C.P.C.**

che **il giorno 11 dicembre 2019 alle ore 15.00**, in **Milano – via Solferino n. 7**, si terrà la vendita del compendio immobiliare staggito oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 1181/2016 del Tribunale di Milano, promossa dal Condominio Residenza Stadio Edificio C di Magenta e più specificamente:

**Comune di Pioltello (MI) – via Gabriele D'Annunzio n. 100, frazione Seggiano**

- **appartamento** al piano 1° della scala A, della superficie commerciale di mq. 82,85, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere, due

bagni e un balcone, con annesso **vano di cantina** al piano interrato, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 11, particella 661, subalterno 18, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, piano 1 – S1, rendita catastale euro 568,10, e **box singolo** pertinenziale all'appartamento, della superficie commerciale di mq. 10,50, identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 11, particella 660, subalterno 100, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, piano S1, rendita catastale euro 58,88.

Coerenze (da nord in senso orario):

Appartamento: cortile comune su tre lati, enti comuni e proprietà di terzi.

Cantina: corridoio comune, cantina di terzi, corsello box, cantina di terzi.

Box: corridoio comune, corsello comune, box di terzi, cantine di terzi.

### **Conformità edilizia**

Si dichiara la conformità edilizia.

### **Conformità catastale**

Si dichiara la conformità catastale.

### **Conformità urbanistica**

Si dichiara la conformità urbanistica.

### **Provenienza**

L'unità immobiliare staggita è pervenuta al debitore esecutato, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ repertorio \_\_\_\_\_, registrato all'Agenzia delle Entrate di Gorgonzola il \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_ serie 1T, trascritto il \_\_\_\_\_ all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ai nn. \_\_\_\_\_.

### **Stato di occupazione**

L'unità immobiliare risulta occupata dalla debitrice e dai suoi familiari.

In data 26 settembre 2019, il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione in corso di attuazione da parte dello scrivente custode giudiziario.

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 di 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.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, arch. Fabio Ugo Ramella (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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)** Il prezzo base di vendita è stabilito in **euro 174.000,00** (centosettantaquattromila/00), oltre oneri fiscali.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno considerate, altresì, valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base, quindi pari ad **euro 130.500,00** (centotrentamilacinquecento/00).

**C)** Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dallo scrivente 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 solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

**E)** Entro le **ore 13.00** del **giorno 10 dicembre 2019** 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 dello scrivente professionista delegato alla vendita 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 alla "Proc. Esecutiva n. 1223/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

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:

**1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

**2) 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Lo scrivente professionista delegato alla vendita darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, delle istanze di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 3.000,00 (tremila/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 sul conto sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso dello scrivente professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico (nel caso di aggiudicazione per un valore compreso tra euro 100.000,01 ed euro 500.000,00, la quota del compenso a carico dell'aggiudicatario ammonterà ad euro 1.046,76, cassa e IVA comprese), importi tutti che lo scrivente comunicherà all'aggiudicatario entro **10 giorni** dall'aggiudicazione, 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 alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**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 allo scrivente.

**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 verranno effettuate dallo scrivente professionista delegato alla vendita, presso il proprio studio in Milano (MI), via Solferino n. 7.

Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo scrivente al numero 02/76.02.84.98, email [studio@elexia.it](mailto:studio@elexia.it).

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

#### **ALTRE DISPOSIZIONI**

1. A norma dell'articolo 508 c.p.c., nel caso di vendita di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario può concordare col creditore pignoratorio o ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (nell'ipotesi di cui all'articolo 585, comma 2°, c.p.c., il versamento sarà limitato alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti).

2. Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. (aggiudicazione per persona da nominare).

3. L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative



pertinenze. A tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n.266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del cd. prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

4. La relazione di stima dell'immobile redatta dall'arch. Fabio Ugo Ramella, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano verrà pubblicata sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) unitamente al presente avviso di vendita e alla delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 26 settembre 2019.

5. Un estratto del presente avviso sarà, altresì, pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

6. Il presente avviso, unitamente alla documentazione a supporto, verrà anche pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dall'art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla

L. 6 agosto 2015, n. 132, raggiungibile all'indirizzo [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

7. Custode dell'immobile pignorato è stato nominato lo scrivente avv. Daniele Portinaro – telefono n. 02/76028498, email [studio@elexia.it](mailto:studio@elexia.it), che provvederà anche tramite un proprio incaricato, previo appuntamento, ad accompagnare separatamente alla visita del bene immobile oggetto di vendita, coloro i quali avranno manifestato interesse.

8. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 4 ottobre 2019

Il professionista delegato alla vendita  
avv. Daniele Portinaro