

Tribunale di Milano

Avviso di vendita

- Procedura Esecutiva Immobiliare n° 538/2013 R.G.E.;
- Giudice dell'Esecuzione: presidente dottoressa Marianna Galioto;
- creditore procedente: [REDACTED];
- creditore procedente nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 1870/2014 R.G.E. riunita alla n° 538/2013 R.G.E.: [REDACTED]
- debitore esecutato: [REDACTED]
[REDACTED]
- Custode: Sivag S.p.A.;
- professionista delegato: avvocato Francesco Abiosi.

Il professionista delegato,

premessò

- che con decreto 17 - 23 luglio 2019, il Giudice dell'Esecuzione, Presidente dottoressa Galioto, ha ordinato di esperire: *“una nuova gara al medesimo prezzo base di quella precedente”* all'esito dell'avvenuta liberazione dell'immobile staggito;

- che il Custode ha comunicato di avere liberato l'immobile il 3 ottobre 2019;

visti gli articoli 570 e seguenti del codice di procedura civile;

avvisa

della vendita senza incanto (offerte in busta chiusa) dell'unità immobiliare

pignorata che, come si rileva dalla relazione di stima del 28 novembre 2014 del Consulente Tecnico d'Ufficio, [REDACTED], depositata in data 1° dicembre 2014 che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta, risulta essere:

- sita ad Opera (Milano) in via Toscana n° 15/A;
- costituita da un appartamento al quinto piano composto da ingresso, corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi e cantina al piano cantinato, il tutto contraddistinto al Catasto Urbano di Milano al foglio 10, particella 112, subalterno 16, categoria A2, classe 2, vani 6.5, rendita catastale euro 805,67; coerenze dell'appartamento nord-est: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare; sud-est: altra unità immobiliare, cortile comune; sud-ovest: cortile comune; nord-ovest: altra unità immobiliare, cortile comune;
- fornita di una cantina la cui superficie lorda è stata dedotta dalla scheda catastale in quanto il convivente della proprietaria, presente al momento del sopralluogo, non disponeva della chiave; coerenze della cantina da nord in senso orario: altra cantina, pianerottolo e corridoio comuni, altre cantine su due lati;
- fornita di un box sito nell'edificio gemello di dimensioni di m. 4,27 x 5,52 per un'altezza interna di m. 3,48 e contraddistinto al Catasto Urbano di Milano al foglio 10, particella 114, subalterno 62, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 22, piano S1, rendita € 71,58; coerenze del box da nord in senso orario: altra unità, cortile comune su due lati, altro box;

- facente parte di un edificio ad uso residenziale degli anni settanta del secolo scorso in cui “... si rileva che le planimetrie della concessione edilizia relative al piano dell'appartamento non corrispondono allo stato di fatto riscontrato ... si rileva inoltre che all'interno dell'appartamento sono state eseguite modifiche non conformi alle Comunicazioni di Attività Libera agli atti, è stato eliminato il ripostiglio posto tra la camera ed il bagno ...” e pertanto “... non si dichiara la conformità edilizia ...”; le predette difformità sono “... regolarizzabili mediante concessione edilizia in sanatoria ...”;
- essere libera da persone.

L'immobile è stato acquistato dalla debitrice esecutata con scrittura privata del 14 settembre 2011, [REDACTED].

La vendita avverrà in un unico lotto al prezzo base di € 244.000 (euro duecentoquarantaquattromila); l'offerta minima non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base e quindi l'offerta minima non potrà essere inferiore ad € 183.000 (euro centoottantatremila).

Le offerte d'acquisto dovranno essere presentate entro le ore 13 di martedì 7 gennaio 2020 in busta chiusa nello studio dell'avvocato Francesco Abiosi, a Milano, via Passione n° 6, dove verranno svolte tutte le attività previste dall'articolo 591 bis comma 2° del codice di procedura civile.

All'interno della busta dovranno essere inseriti:

- 1) l'offerta di acquisto dovrà essere irrevocabile, dovrà essere in bollo e

dovrà indicare: (i) le complete generalità dell'offerente, con precisazione del codice fiscale o della partita Iva e con indicazione, nell'ipotesi di persona coniugata, del regime patrimoniale della famiglia (per evitare che il bene aggiudicato rientri nella comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e chieda darsene atto, ai sensi dell'articolo 179 comma 2° del codice civile); in caso di offerte presentate in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto in udienza il certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, mentre, in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; (ii) la residenza dell'offerente ed il domicilio eletto dal medesimo nel territorio del Comune di Milano, ai sensi dell'articolo 582 del codice di procedura civile (in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria); (iii) il prezzo che si offre; (iv) il modo di pagamento e (v) la sottoscrizione dell'offerente;

2) un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 538/2013 R.G.E." d'importo pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto non sarà efficace se (a) pervenuta oltre il termine sopra stabilito e/o se (b) inferiore ad € 183.000 (euro centoottantatremila) e/o se (c) priva di cauzione nella misura sopra indicata e/o se (d) priva di uno

qualsiasi dei requisiti sopra indicati.

Mercoledì **8 gennaio 2020 alle ore 12** nello studio dell'avvocato Francesco Abiosi, a Milano, via Passione n° 6, alla presenza degli offerenti, si svolgerà l'udienza per l'apertura di tutte le buste pervenute.

In caso di unica offerta:

A) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base di € 244.000 (euro duecentoquarantaquattromila), si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

B) se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato e quindi se l'offerta è pari o superiore ad € 183.000 (euro centoottantatremila), ma inferiore al prezzo base di € 244.000 (euro duecentoquarantaquattromila) e non sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 del codice di procedura civile, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

C) se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato e quindi se l'offerta è pari o superiore ad € 183.000 (euro centoottantatremila), ma inferiore al prezzo base di € 244.000 (euro duecentoquarantaquattromila) e sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 del codice di procedura civile, il bene verrà assegnato al prezzo base di € 244.000 (euro duecentoquarantaquattromila) al creditore istante a norma degli articoli 588 e seguenti del codice di procedura civile.

In caso di pluralità di offerte:

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 4.000 (euro quattromila); allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente; in caso di 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, l'immobile verrà assegnato al creditore istante a norma degli articoli 588 e seguenti del codice di procedura civile.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario (i) il saldo prezzo che il predetto dovrà versare sul conto corrente della Procedura Esecutiva, (ii) l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, ivi comprese quelle per oneri fiscali e (iii) l'importo pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (oltre accessori di legge) che l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della Procedura Esecutiva.

Il termine per il versamento sarà di centoventi giorni dall'aggiudicazione e, ai fini dell'articolo 1.193 del codice civile, qualunque somma sarà imputata

prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo e nel predetto termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario, previa esplicita comunicazione al professionista delegato, potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbano essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato od al custode giudiziario.

Se il saldo prezzo non sarà depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione, con decreto, (i) dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, (ii) pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e (iii) disporrà un nuovo esperimento di vendita: se il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello dell'esperimento precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima del 28 novembre 2014 del Consulente Tecnico d'Ufficio, [REDACTED], depositata in data 1° dicembre 2014 che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; 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 dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); la vendita 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 dall'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 relazione di stima, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione;

B) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che verranno cancellati a spese ed a cura della Procedura;

C) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può partecipare alla vendita;

D) per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, si applica l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile in virtù del quale *“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) sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, le

competenze e gli oneri successivi alla vendita che, in via indicativa, saranno richiesti al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovranno essere versati entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario dell'immobile l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG S.p.A., con sede a Redecesio di Segrate (Milano), via Milano n° 10, e con domicilio nel Tribunale di Milano, piano secondo, lato Manara, e pertanto, per prendere visione dell'unità immobiliare, si potrà telefonare al numero 02.26952007.

In conformità a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, del presente avviso verrà data pubblicità:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- mediante pubblicazione sul 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 ed il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche con espressa indicazione all'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- mediante pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto ed altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- mediante affissione di un cartello VENDITA GIUDIZIARIA con indicata la sola descrizione dell'immobile (esempio: bilocale, attico, negozio, eccetera) ed i recapiti del custode;

- mediante invio, da parte del delegato, di un'e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode.

Milano, 4 novembre 2019.

avvocato Francesco Abiosi