

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 899/2012

promossa da

Banca Popolare di Milano S.P.A. (già Soc. Coop. a R.L.)

contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, fax 0254011007, email mgiliberti@avvocatogiliberti.it professionista delegato e custode giudiziario;

VISTI

- l'ordinanza del G.E. in data 07/10/2013;
- il D.L. 83/2015 e il decreto del G.E. depositato in Cancelleria del 7/10/2015;
- il decreto del G.E. in data 1/9/2016;
- il decreto del G.E. in data 24/1/2018;

AVVISA

- 1) che il giorno **20/04/2018 alle ore 12,00**, 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, 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, comprendente appartamento con vano di cantina di pertinenza al piano S1:
 - a) In Comune di **Limbrate, Via VIII Marzo n. 6**, appartamento posto al piano 3° della scala 1, costituito da ingresso su disimpegno, soggiorno, cucinotto, bagno finestrato, camera e balcone.
 - b) La superficie commerciale lorda risulta essere circa mq 56.
 - c) Per le caratteristiche dell'immobile, la classe energetica, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la **perizia dell'Arch. Marco Cuzzola in data 29/07/2013**.
 - d) La classe energetica attribuita è la "G", corrispondente a un fabbisogno di 278,41 kwh/m2a, come da ACE con codice identificativo 108027 - 000498 - 13 redatto dal Tecnico Arch. Marco Cuzzola e valido fino al 30/07/2023 (allegato E alla perizia).
 - e) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Limbrate come segue:
 - i) Catasto fabbricati, Foglio 45, Particella 113, Sub. 18, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 3,5, Rendita Euro 262,10, Via VIII Marzo n. 6, Scala 1, p. 3-S1.
 - ii) Coerenze dell'appartamento: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi, via Giovine Italia.
 - iii) Coerenze del locale cantina: da Nord in senso orario: altra unità immobiliare proprietà di terzi, vano scala comune, altra unità immobiliare proprietà di terzi,

via Giovine Italia.

- f) 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.
- g) Regolarità edilizia del bene: come da pag. 14 della perizia: *“Dalle indagini condotte dal sottoscritto è risultato che l’edificio sito a Limbiate in via VIII Marzo n.6 è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato”*.
- h) 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”*.
- i) L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero all’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 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.
- j) Il perito Arch. Marco Cuzzola fa presente che l’immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dai proprietari esecutati, quindi giuridicamente libero.

Prezzo base: euro 31.347,00 (euro trentunomila trecentoquarantasette/00).

Offerta minima: euro 23.510,25 (ventitremila cinquecentodieci/25).

- 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, esclusivamente da lunedì 08/01/2018, tutti i giorni dalle ore 9,30 alle 13,00, **non oltre le ore 13,00 del giorno 19.04.2018.**

- a) L’offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
 - i) **non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;**
 - ii) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
 - iii) 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, codice fiscale; 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.

- iv) In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - b) 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 avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
 - c) Si precisa che, il giorno della gara:
 - i) la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
 - ii) il soggetto che agisce per conto dell'ente o della persona giuridica dovrà fornire certificato camerale con attestazione di vigenza dell'ente e verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.
 - 3) Le buste contenenti le offerte irrevocabili 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 R.G.E. 899/2012". 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.
 - 4) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
 - 5) 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.
 - 6) Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e della quota a carico dell'aggiudicatario del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione direttamente al **Creditore Fondiario, ai sensi dell'art. 41 TUB**, mediante assegni circolari o bonifico bancario intestati a **Banca Popolare di Milano S.P.A.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Per la eventuale parte residua, il prezzo, le spese di trasferimento e la quota a carico dell'aggiudicatario del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ex art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, saranno versati al Delegato, nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. Imm.re **R.G.E. 899/2012**".
- Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alla quota del compenso a carico dell'aggiudicatario per la fase di trasferimento, 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'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) Le spese di trasferimento dell'immobile verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 7) **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.
- 8) **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 **1.000,00**; 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.
- 9) 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 da provvedimento integrativo del GE in data 24.1.2018:
 - a) sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
 - b) sui quotidiani **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano**;
 - c) sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it
 - d) affissione di un cartello **VENDESI** all'ingresso dello stabile condominiale.
 - e) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.
- 10) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Marco Cuzzola in data 29/07/2013 che può essere consultata dall'offerente sui siti internet sopra indicati, alla quale 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.
- 11) 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.**
- 12) L'immobile potrà essere visionato dagli interessati, previo appuntamento telefonico con il sottoscritto Delegato/custode ai recapiti sopra indicati.
- 13) Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato a mezzo fax al n. 02/54107805 o telefonicamente al n. 02/5511474 dalle ore 9,30 alle ore 12,30.

Milano, li 15/02/18

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti