

TRIBUNALE DI MILANO

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Francesca Palco, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza emessa in data 04.07.2017 dal G.E. dr.ssa Scirpo, nella procedura esecutiva RGE n. 992/2012 riunita alla procedura esecutiva R.G.E. n. 70/2016, rispettivamente promosse dal Condominio Soler A/BC in Rescaldina domiciliato presso lo studio dell'Avv. Sabrina Cerini sito in Rescaldina, Via Bassetti n. 3 e da Veneto Banca spa, domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovanni Rizzo sito in Milano, Via Freguglia n. 10

AVVISA

— che il giorno **23 maggio 2018 alle ore 17,00** presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, sito in Milano, Via Giulio e Corrado Venini n. 32, si procederà alla **vendita senza incanto**, mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti, della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

— che tutte le attività le quali, a norma di legge debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato presso il proprio studio sito in Milano, Via Giulio e Corrado Venini n. 32, piano terra, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in riferimento alle generalità del debitore.

— **Recapiti del Professionista Delegato:** Avv. Francesca Palco, Via Giulio e Corrado Venini n. 32, piano T, tel. 3348299289, 02.33602048 fax 02. 33602048, e-mail: avvfrancescapalco@libero.it

### **CUSTODIA**

Il delegato è stato nominato anche custode dell'immobile in vendita. Gli interessati potranno rivolgersi al nominato custode per visionare il bene inviando semplice richiesta scritta a mezzo email ([avvfrancescapalco@libero.it](mailto:avvfrancescapalco@libero.it)), fornendo i propri recapiti

### **BENI IN VENDITA**

La vendita avrà luogo in **un solo lotto**.

#### DESCRIZIONE DEL CESPITE:

in **Comune di Rescaldina, Via Cristoforo Colombo n. 17** piena proprietà di appartamento ad uso abitazione, appartenente al lotto A, posto al piano rialzato composto da ingresso/corridoio, cucina semiabitabile, camera da letto, soggiorno, ripostiglio, bagno, cantina al piano seminterrato, solaio al piano 5° sottotetto e box auto appartenente al lotto B/C.

Consistenza immobiliare come meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell'Ing. Gianluca Gesualdo che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

#### **DATI CATASTALI**

Le unità immobiliari pignorate sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Rescaldina come segue:

- al Foglio 13, Particella 447 sub. 4, Via Colombo Cristoforo n. 17, piani T-5-S1, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale € 255,65 (l'appartamento);

- al Foglio 13, particella 444, sub. 19, Via Colombo Cristoforo n. 17, piano T,  
cat C/6, cl, 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, Rendita  
Catastale € 26,65 (il box).

Coerenze:

dell'appartamento in blocco unico: cortile comune per tre lati, appartamento  
di proprietà di terzi, vano scala e ascensore comune;

della cantina: intercapedine comune, cantina di proprietà di terzi, passaggio  
comune, altra cantina di proprietà di terzi;

del solaio: solaio di proprietà di terzi, passaggio comune per due lati, spazio di  
sottotetto comune;

del box in blocco unico: cortile comune da cui si ha l'accesso, box di  
proprietà di terzi, mappale 134, cortile comune.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA - CATASTALE**

Il perito non ha evidenziato difformità.

**PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto agli esecutati da \*\*\*\*\* in virtù di atto di  
compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Patrizia Carrara in data 6.04.2004,  
rep. 12048 racc. 4431, trascritto in data 15.04.2004 presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 51325/25682.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta occupato dai debitori.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è fissato in euro **92.000,00** (diconsi

novantaduemilaeuro/00).

**L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari al 75% del prezzo base e, pertanto, è pari ad Euro 69.000,00 (diconsi sessantanovemilaeuro/00).**

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1) Le offerte di acquisto devono essere depositate **non più tardi delle ore 13.00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta**, presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, sito in Milano, Via Giulio e Corrado Venini n. 32;

2) Possono partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio personalmente; l'avvocato munito di procura speciale conferita per atto pubblico, in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in nome e per conto dell'offerente privo di procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

3) L'offerente dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato una **busta chiusa anonima** contenente:

- **l'offerta di acquisto**, redatta mediante **istanza sottoscritta in regola con il bollo**; l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.



- un assegno circolare non trasferibile, intestato a “Proc. Esec. Immobiliare n. 992/2012 Tribunale di Milano” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di rifiuto dell’acquisto.

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell’offerente nonché copia del codice fiscale.. Se l’offerente è cittadino di altro stato, non facente parte dell’Unione Europea dovranno essere allegati il certificato di cittadinanza, il codice fiscale ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

L’offerta di acquisto dovrà riportare:

a) le generalità complete dell’offerente

- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale dei coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l’indicazione delle generalità complete del coniuge dell’offerente; 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;
- se l’offerente è persona in età minore l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare di cui deve essere allegata copia autentica. In tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

- se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante, di cui dovrà essere allegata copia di un valido documento d'identità. Dovrà inoltre essere prodotto in sede di asta certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità attestante la costituzione della società, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri conferiti all'offerente;
  - in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario deve depositare entro tre giorni dall'aggiudicazione presso lo studio dell'avv. Francesca Palco, professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, **che non può essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta (sono quindi ammesse offerte pari o superiori al 75% del prezzo base)** come sopra determinato, a pena di inefficacia dell'offerta;

- e) l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- g) la dichiarazione di residenza o l'elezione di 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.

**Saranno dichiarate inefficaci:**

- 1) le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 1);
  - 2) le offerte presentate con modalità difformi da quelle prescritte;
  - 3) le offerte prive di sottoscrizione;
  - 4) le offerte **inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta** sopra indicato;
  - 5) le offerte non accompagnate dalla cauzione nella misura sopra indicata.
- 4) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E. o del Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.
- Non deve essere indicato sulla busta né il numero, né il nome del debitore, né

i beni per cui è stata fatta l'offerta.

5) L'offerta è irrevocabile sino alla data della fissata vendita e, comunque, per almeno 120 giorni.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO**

#### **DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

6) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita sopra indicata **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 sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

2) **in caso di pluralità d'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; 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro **1.500,00**; allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra di importo maggiore, il bene sarà aggiudicato all'ultimo offerente.



7) La persona che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del precedente punto 3) è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste ed in mancanza, i beni potranno essere aggiudicati anche ad un altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c..

8) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione del bene immobile pignorato.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI**

#### **AGGIUDICAZIONE**

9) Il **pagamento del prezzo**, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato: l'aggiudicatario dovrà versare, **nel termine perentorio di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione**, sul conto della procedura a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Immobiliare n. 992/2012 Tribunale di Milano" o bonifico bancario **il saldo prezzo** nonché **le spese del trasferimento immobiliare** che verranno indicate dopo l'aggiudicazione. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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 e poi al residuo prezzo.

10) 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.

11) In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.;

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

12) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Gianluca Gesualdo (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del decreto di trasferimento, con tutte le 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) anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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.

13) Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile che recita: *“Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

14) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizione di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura ai sensi dell'art. 2770, II comma c.c..

Ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario (pagamento delle imposte, spese di voltura, spese per la trascrizione del decreto di trasferimento, spese di registrazione, imposte di bollo per le copie) così come è carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

15) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di emissione del decreto di trasferimento. Per

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

16) L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. 131/1986 -corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; 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;

17) 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.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

In ossequio al provvedimento del Giudice del 9.02.2018, il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

-sul Portale delle Vendite Pubbliche:



[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);

- sul Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
- sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- affissione di un cartello VENDESI, sul portone dello stabile.

Milano, 23 febbraio 2018

  
Avv. Francesca Palco