

Avv. MARIANO STRANO
Via Santa Croce 2 – 20122 MILANO
Tel. 02/89422092 – Fax 02/89405877
avv.marianostrano@tin.it
mariano.strano@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

3[^] sezione civile – esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare RGE 2705/2014

G.E. dr.ssa Simonetta Scirpo

promossa da

**Condominio di Via Silvio Pellico 8 Limbiate, C.F. 91027270155, in
persona del suo amministratore pro tempore**

contro

Debitore esecutato (Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno
2003, n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO 2°

RIBASSO SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO

CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto avv. Mariano Strano, C.F. STRMRN57S15E017L, con studio
in Milano, Via Santa Croce 2, tel. 02.89422092, fax 02.89405877, e-mail:
mariano.strano@milano.pecavvocati.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis
cpc, dalla dr.ssa Simonetta Scirpo nella procedura in oggetto con ordinanza
dell'8.3.2017, in carta libera, ai sensi degli articoli 1 e 2 della legge 7
febbraio 1979, n. 59 e successive modifiche

AVVISA CHE

Ai sensi dell'art. 591 bis cpc

1) la vendita senza incanto avrà luogo il **12 GIUGNO 2018 ORE 11,00**,
con le modalità di cui agli art. 570 – 575 cpc, **presso lo studio del
professionista delegato avv. Mariano Strano, Via Santa Croce 2,**



Milano, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti a cui farà seguito, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 cpc, che si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 cpc;

2) la vendita avrà luogo in unico lotto;

- il prezzo base è di € 46.400,00;

- nel caso in cui siano presentate più offerte valide, il sottoscritto avvocato delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di € 1.000,00;

- le offerte di acquisto, in carta da bollo, con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 46.400,00 (offerta minima € 34.800,00) dovranno essere presentate in busta chiusa, **previo appuntamento telefonico**, presso lo Studio del professionista delegato avv. Mariano Strano, in Milano, Via Santa Croce 2 (tutti i giorni dal lunedì al venerdì nei seguenti orari 9-13 / 16-18,30) ove verranno svolte tutte le attività richiamata dall'art. 591 bis, 2 c. cpc e comunque entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito



del plico presso lo studio del professionista delegato.

Si precisa che

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, 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.;

- 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

La dichiarazione di offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- l'indicazione della procedura in oggetto (R.G.E. 2705/2014)
- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile.



Le dichiarazioni di offerta dovranno contenere:

a) se l'istanza è presentata da persona fisica: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale del partecipante, copia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita; l'eventuale intenzione dell'offerente di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa;

- se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché copia del 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 c.c.);

- se l'offerente è minorenni l'istanza dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendono 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;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

b) se l'istanza è presentata da persona giuridica: denominazione o



ragione sociale, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, copia di un documento d'identità del legale rappresentante in corso di validità, visura camerale da cui risultano i poteri;

c) i dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare all'incanto;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 46.400,00 (offerta minima € 34.800,00), pena l'inefficacia dell'offerta medesima;

e) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;

f) l'indicazione del numero di matricola dell'assegno, di seguito specificato, e dei rispettivi importi versati a titolo di cauzione;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

h) la sottoscrizione degli offerenti.

6) gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad **un decimo del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 2705/2014**; l'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

7) l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dai debitori con l'istituto fondiario, assumendo, gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 T.U.B.);

8) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

a) direttamente a Unicredit S.p.A., con sede in Roma, Via Alessandro



Specchi n. 16, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto capitale, accessori e spese, detratta la cauzione versata. Si invita pertanto Unicredit S.p.A. a far pervenire entro e non oltre l'11.6.2018. a mezzo fax al n. 02/89405877 o a mezzo posta elettronica, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento;

b) il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto versato al creditore fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.) che dovrà essere versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione direttamente sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice;

c) la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà come previsto dall'art. 2, co. 7, D.M. 15.10.2015, n. 227, ammontante a € 697,84 (per aggiudicazione fino ad € 100.000,00) ad € 1.046,76 (per aggiudicazione fino a € 500.000,00) e ad € 1.395,68 (per aggiudicazione oltre € 500.000,00), da intendersi comprensivo degli accessori di legge, da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice;

d) 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 dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo 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.

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.

9) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, con ogni accessorio, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art.63 4 co. disp. att. cod. civ. Le spese condominiali ordinarie medie annuali ammontano a € 1.600,00 / 1.700,00.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché



all'art. 40 6 co della legge 28 febbraio 1985 n. 47

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Limbiate (MB) Via Silvio Pellico n. 8: appartamento 6° piano con ascensore, scala U mq. 53, composto da 2 locali e servizi con annessa cantina al piano cantinato.

Dati catastali attuali e coerenze.

Dati catastali:

Dalle visure attuali catastali storiche acquisite, censite al N.C.E.U. del Comune di Limbiate, i dati relativi all'unità immobiliare pignorata risultano i seguenti:

Appartamento: foglio 38, part. 95, sub 34, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3,5, Rendita Catastale € 216,91.

Si attesta che i dati identificativi di intestazione risultano aggiornati.

Coerenze in corpo dell'appartamento: appartamento di terzi, parti comuni, appartamento di terzi, cortile comune, Via Lodovico Muratori.

Coerenze in corpo della cantina: corridoio comune, parti comuni, corridoio comune, cantina di terzi.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita e rogito Notaio dr. Enrico Chiodi Daelli in Milano in data 31.10.2006 nn. 164907/31449 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 9.11.2006 ai numeri 171220/89400.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La costruzione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è iniziata antecedentemente all'1 settembre 1967 (art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47).



Dalla comparazione tra lo stato di fatto rispetto allo stato assentito risultano le seguenti difformità:

a) appartamento

1) spostamento della parete a separazione tra il locale soggiorno (1) e il locale cottura 2.

Tale difformità è sanabile: posto che i due locali non sono fisicamente separati da una porta;

2) spostamento della parete del bagno (locali 3-4).

La superficie del locale 3 – camera è pari a: $3,90 \times 3,46 = \text{mq } 13,49$.

Trattasi di difformità sanabile: come camera singola: l'appartamento, a seguito di sanatoria, potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concessionato.

b) vano cantina

L'intera superficie del piano cantinato, non è rappresentata negli elaborati depositati presso il Comune: trattasi di difformità riconducibile all'epoca della realizzazione del fabbricato.

Trattasi di difformità sanabile.

Costi delle eventuali sanatorie

I costi della sanatoria urbanistica sono complessivamente stimati in Euro 2.592,69 comprensive di: oneri da versare alla PA oneri per le prestazioni professionali occorrenti.

Vincoli di natura urbanistica

A causa delle difformità urbanistiche, la camera difforme dallo stato assentito è sanabile come camera singola: l'appartamento a seguito della sanatoria, potrà avere un numero di utenti inferiore allo stato concessionato:



tale limitazione è stata considerata nella stima del valore del bene.

La planimetria catastale riporta le seguenti incongruità:

1) spostamento della parete a separazione tra il locale soggiorno e il locale cottura

2) spostamento della parete del bagno.

Necessita presentare nuova planimetria catastale a miglior precisazione.

I costi della regolarizzazione catastale sono complessivamente stimati pari a Euro 400,00 comprensive di: oneri da versare alla PA, oneri per le prestazioni professionali occorrenti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

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.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

L'appartamento è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia

PUBBLICITA'

Oltre le forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso verrà pubblicato, in estratto, per una sola volta, sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano sui siti Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it almeno 45 giorni prima dell'incanto.



Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanze del Giudice dell'Esecuzione perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici e videografici (questi ultimi, ove disposti dal Giudice) – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione nel termine e secondo le modalità disposte dal G.E., si intenderanno integralmente conosciuti.

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stata nominato custode giudiziario la Sivag sede Redecesio di Segrate, Via Milano 10 – tel 02/58011847 – 02/26952007 fax 02/58014348 – mail: f.bertolotti@sivag.com.

Il professionista delegato avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso il proprio studio in Milano, Via Santa Croce 2, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, nonché consultando il sito www.tribunale.milano.it.

Professionista delegato Avv. Mariano Strano con studio in Milano, Via Santa Croce 2.

Per informazioni telefoniche tutti i giorni, escluso il sabato ed i festivi, dalle ore 9,30 alle 12,30 e dalle 16,00 alle 18,30 - tel: 02.89422092 - fax 02.89405877 - e-mail avv.marianostrano@tin.it

Milano, 29 marzo 2018.

Il professionista delegato

Avv. Mariano Strano

