

Avv. ROBERTO RONDINELLI  
Via Podgora 12/A - 20122 Milano  
Tel. 02.39843643 - Fax 02.83962900  
esecuzionei@studiorondinelli.net



RGE 1099/2011

GE dr.ssa Caterina Trentini

TRIBUNALE DI MILANO

**TERZO AVVISO DI VENDITA**

QUARTO ESPERIMENTO SENZA INCANTO

DEL 27 LUGLIO 2018 ALLE ORE 15,00

(articoli 570 e 591 bis cpc)

La procedura di espropriazione immobiliare, delegata per le operazioni di vendita all'avv. **Roberto Rondinelli** del foro di Milano promossa dal Condominio ACLI di via Roma 25 Masate domiciliato presso lo studio dell'avv. Fabio Zinelli sito in Gorgonzola alla via Trieste 163/A con l'intervento del creditore fondiario Unicredit spa domiciliato presso lo studio dell'avv. Roberto Belloni sito in Milano alla Piazzetta Guastalla 10, contro MGr + OAjc,  
(omissioni ex art.174/9 d.lgs.n.196/03).

Il delegato **dr Roberto Rondinelli** viste le ordinanza di nomina del GE dr.ssa A. Ferrari del 17.12.2014, di vendita post riforma del 7.11.2015 e di prosecuzione della dr.ssa Caterina Trentini del 30 marzo 2018 e gli articoli 570 e 591 bis del c.p.c.

**AVVISA**

della vendita della **piena proprietà** del compendio immobiliare pignorato e stabilisce le seguenti modalità e condizioni della vendita:

**1)** La vendita del compendio immobiliare, in prosieguo descritto al successivo punto quattordicesimo, avrà luogo in **un unico lotto.**

**2)** Il prezzo base **più volte ridotto** e le offerte minime e quelle in aumento per la gara ex articolo 573 cpc, vengono così fissati:

**a)** il **prezzo base** (quarantottomila novecento euro)=**€ 48.900,00=;**

**b)** l'**offerta minima** =**€ 36.675,00=;**

**c)** le offerte in aumento **€ 1.000,00.**

**3)** Le **offerte di acquisto** segrete dovranno essere presentate dagli interessati (esclusa la parte debitrice ed i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita), presso lo studio del delegato sito in **Milano** alla via **Podgora 12** scala **A** piano terra, entro e non oltre le ore **13,00** del giorno precedente a quello fissato per la vendita e precisamente entro il giorno **26 luglio 2018**. Le offerte possono essere presentate, senza appuntamento, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita, dalle ore **9,30** alle ore **13,00**, possono inoltre essere depositate in altri giorni previo appuntamento concordato con il delegato in orari d'ufficio.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad un 1/10 del prezzo offerto (**10%** della offerta e non del prezzo base d'asta), esclusivamente mediante assegno circolare, assegno postale vidimato o vaglia postale, non trasferibili intestati semplicemente a "Rge 1099/2011 avv. Roberto Rondinelli". Il predetto titolo (assegno o vaglia) deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, fiscalmente regolarizzata mediante marca da bollo dell'importo vigente (oggi €16,00).

Il delegato, o un suo collaboratore, annoterà (ex art. 571 cpc) all'esterno del plico perfettamente sigillato ed intonso (presumibilmente contenente l'offerta segreta); il nome previa identificazione del soggetto che materialmente provvede al deposito (depositan-

INVIO  
16 MAG 2018  
TELEMATICO

te), il nome del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora del giorno fissati per l'esame delle offerte, e la data e l'ora del deposito del plico. Perciò il depositante sul plico da consegnare non dovrà indicare nulla, in particolare non può indicare il numero identificativo della procedura (RGE), il nome del debitore, quello del creditore precedente, il lotto ed i beni ai quali è rivolta l'offerta.

Le offerte segrete dovranno contenere: **a)** per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, con la sola eccezione prevista dall' articolo 579 cpc), il quale dovrà anche presenziare alla gara fissata per la vendita. - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. - Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori o altro rappresentante del minore nominato ed autorizzato dal giudice tutelare a compiere l'acquisto. - Se l'offerente è una ditta individuale dovrà indicare la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa con dichiarazione di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. - Se l'offerente fosse cittadino di stato estero, non facente parte dell'Unione Europea dovrà produrre certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in uno degli stati della Comunità Europea in corso di validità.

**b)** per le persone giuridiche società: il relativo certificato di vigenza non anteriore a tre mesi, recante indicazione della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta, di cui deve essere allegata copia di valido documento d'identità. **c)** per le diversi persone giuridiche (associazioni, fondazioni, onlus, ecc) non aventi natura di società: il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento d'identità del legale rappresentante della medesima.

In ogni caso i dati sintetici identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di esclusione, il termine di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri del trasferimento. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di cento venti giorni dalla aggiudicazione in asta così come stabilito nell'avviso di vendita, l'indicazione di un termine inferiore a quello fissato per il saldo prezzo, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ininfluenza sul prosieguo della vendita.

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e della certificazione energetica o dell'attestato sostitutivo della stessa.

**4)** I creditori entro dieci giorni antecedenti quello fissato per l'esame delle offerte (di cui al successivo punto cinque) ai sensi dei vigenti artt. 588 e 589 cpc potranno depositare **istanza di assegnazione**, alle condizioni previste dall'art. 506 cpc al prezzo base d'asta stabilito al precedente punto due lettera a) ed in conformità alle prescrizioni dell'art. 589 cpc novellato dalla L.n.132/2015.

**5)** In data **27 luglio 2018** alle ore **15,00** presso lo studio del delegato si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte e sulle istanze di assegnazione depositate.

A seguito dell'intervenuta novella introdotta dalla legge n.132/2015 nell'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà secondo le seguenti direttive in parziale difformità alla su menzionata ordinanza di vendita e precisamente:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato delle ore 13,00 del giorno precedente alla gara, le offerte inferiori all'offerta minima, le offerte non accompagnate da cauzione sufficiente o difforme dalle modalità stabilite;

- qualora venga presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo fissato a base d'asta la medesima sarà senz'altro accolta;

- qualora venga presentata una sola offerta inferiore al prezzo di base d'asta, ma pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata depositata istanza di assegnazione da parte di un creditore, al prezzo base stabilito per l'perimento di vendita;

- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile a partire dall'offerta più alta, se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente, ed in caso di più offerte di pari importo a favore del titolare dell'offerta presentata per prima, qualora il prezzo raggiunto (nella gara, nell'offerta maggiore o nelle offerte di pari importo) sia comunque inferiore al prezzo base d'asta, in presenza di istanze di assegnazione correttamente depositate il delegato non pro-



cederà all'aggiudicazione bensì provvederà sulle istanze di assegnazione così come espressamente previsto nella precitata ordinanza di delega alla lettera U);

- qualora in asta risulterà aggiudicatario l'offerente titolare di offerta inferiore al prezzo base d'asta, ma superiore o pari all'offerta minima, l'aggiudicatario **dovrà integrare** a semplice richiesta del delegato **entro otto giorni** dalla avvenuta aggiudicazione in asta, la **cauzione** originariamente depositata fino all'importo corrispondente al 10% del prezzo di aggiudicazione raggiunto in asta, seguendo le modalità prescritte al precedente punto tre secondo capoverso.

**6)** L'aggiudicatario entro **centoventi giorni** (120 gg), termine perentorio con decorrenza dall'aggiudicazione in asta (a pena di decadenza e perdita della cauzione depositata), dovrà versare al creditore fondiario **UniCredit SpA**, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, la residua somma dovuta a titolo di saldo prezzo, nell'entità autorizzata dal delegato ed effettivamente dovuta alla predetta banca (per capitale accessori e spese), e dovrà eventualmente versare invece al delegato (nello stesso termine mediante assegno) l'eventuale parte residua del prezzo, detratta la cauzione originariamente depositata (unitamente all'offerta), in ossequio alle modalità prescritte al precedente punto tre secondo capoverso.

Il delegato rinnova l'invito già rivolto al creditore fondiario, a fargli pervenire prima della data fissata per le vendite, la nota dettagliata di **precisazione del credito**.

L'aggiudicatario, sempre nello stesso termine, dovrà versare con altro assegno circolare al delegato il **fondo spese** per le imposte del trasferimento immobiliare, nell'entità effettivamente dovuta e comunicata dal delegato, in rapporto al regime fiscale dei beni da trasferire e quelli soggettivi dichiarati dalla parte aggiudicataria (es. agevolazione 1<sup>a</sup> casa, rivendita entro due anni, ecc.).

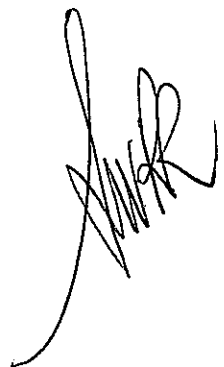
**7)** Inoltre sono poste per legge a carico dell'aggiudicatario: la metà del compenso del delegato relativo alla sola fase del trasferimento immobiliare (ove non liquidato dal giudice a carico della procedura che per il valore della presente espropriazione presumibilmente risulterà pari ad € 500,00 oltre oneri accessori); nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute, incluse le imposte di bollo per copie, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti contrariamente resteranno a carico della procedura ai sensi dell'articolo 2770 comma 2 del codice civile.

**8)** Le **spese condominiali** arretrate (nel limite delle ultime due annualità) sono oneri solidali posti per legge a carico anche della parte acquirente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 delle disposizioni attuative al codice civile.

**9)** Il delegato precisa di non essere custode del bene da alienare, in quanto il GE ha nominato **custode** la società **SIVAG SPA** per tanto gli interessati potranno contattarlo per le richieste di informazioni sull'immobile (spese condominiali, stato occupativo, etc) a mezzo email all'indirizzo di posta **immobiliare@sivag.com** mentre per richiedere la visione potranno compilare il modulo sul sito [www.sivag.com](http://www.sivag.com) oppure telefonicamente al numero 02 26952007 dalle ore 14.00 alle 17.30.

**10)** Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nell'elaborato peritale redatto dall'arch. Vincenzo Roberto Aprile di Milano del 31.7.2014 in atti dal



29.8.2014 (che deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto), quanto 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. 17 co. 5° e 40 co. 6° della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita avverrà 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), 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.

**11)** L'avvocato delegato dà atto, che da quanto risultante:

- dal rapporto di valutazione dell'arch. R. Aprile del 31.7.2014;
- dalla certificazione notarile e dall'atto di provenienza prodotto;
- dalla certificazione energetica del Geom. A. Guzzi del 24.7.2014;
- dalla comunicazione del custode in carica del 4 luglio 2017;

la porzione immobiliare oggetto di espropriazione

**a)** con riguardo al possesso è venduta effettivamente libera poiché le chiavi sono conservate dal custode in carica come confermato da comunicazione scritta di posta elettronica del 4 luglio 2017;

**b)** con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica l'edificio di cui la porzione è parte è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente all'immobile sono state apportate delle modifiche non autorizzate con demolizione parziale di alcuni tavolati interni e quindi con diversa distribuzione degli spazi.

**c)** in merito ai **requisiti energetici**: classe **F** fabbisogno annuo kwh **165.50** (vedasi attestato di certificazione energetica avente codice identificativo n. 15136 - 000054/2014 registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale il 24.7.2014 avente validità fino al 24.7.2024 redatto dal certificatore geom. Andrea Natale Guzzi).

**12)** Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge (affissione), la vendita sarà pubblicata per una sola volta sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sul **Corriere della Sera** edizione Lombardia, su **Leggo Milano** sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) e mediante cartello "VENDESI" da affiggere in prossimità dell'ingresso del fabbricato contenente i recapiti del custode tra il compimento delle forme di pubblicità ed il giorno fissato per l'asta dovrà decorrerà un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

**13)** Il delegato avvisa, altresì, 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** alla **Via Podgora 12** scala **A** piano **terra**, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Recapiti del delegato **avv. Roberto Rondinelli** telefono 02 39843643 fax 02 83962900, [esecuzioni@studiorondinelli.net](mailto:esecuzioni@studiorondinelli.net).

**14)** DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA



INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO UNICO  
IN COMUNE DI MASATE (MI) ALLA VIA ROMA N. 25

Nel fabbricato condominiale denominato Acli di quattro piani fuori terra avente accessi da via Roma 25 (già via Per Inzago) e da via Circonvallazione, le seguenti porzioni immobiliari: appartamento ad uso abitazione, posto al *piano secondo* (terzo fuori terra), composto da tre locali cucina e servizio con annessa cantina al piano cantinato, censito nel NCEU del suddetto comune in ditta per la piena proprietà ai debitori  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intera piena proprietà, al foglio 5, particella 170, subalterno **14** (quattordici), categoria A/3 Via Per Inzago n.25 piano 2-S1 interno 14 scala B, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 204,52. Coerenze in contorno da nord in senso orario dell'appartamento: altro appartamento stessa scala di proprietà di terzi, vano scala, distacco su giardino condominiale per due lati consecutivi; della cantina: cantina di proprietà di terzi, corridoio di accesso alle cantine, altra cantina di proprietà di terzi, muro perimetrale di terrapieno, salvo altri e come meglio in fatto.

Saranno comprese nella vendita le comproprietà condominiali delle parti del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

Milano addì **16 maggio 2018**

*F.to dr Roberto Rondinelli* Avvocato Delegato

Copia conforme all'originale  
con le omissioni ex art.174/9 d.lgs.n.196/03.

Milano addì **16.5.2018.**

