



Massimo Tofoni Notaio

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. **1317/2010 + 3222/2014**

Giudice dell'Esecuzione Dottor **Giacomo PURICELLI**

in sostituzione della Dott.ssa BISEGNA Francesca Romana

promossa da
ITALFONDIARIO S.P.A.

contro
- debitori eseguiti

IV AVVISO DI VENDITA

Il Notaio Massimo Tofoni, a ciò delegato

VISTO

il provvedimento in data 21 settembre 2012 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Francesca Romana Bisegna l'ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita in unico lotto dell'immobile pignorato, di seguito descritto,

RISCONTRATO

- che sono andate deserte sia la vendita senza incanto fissata per il giorno 10 dicembre 2014 sia la vendita con incanto fissata per il giorno 16 dicembre 2014;
- che sono andate altresì deserte sia la vendita senza incanto fissata per il giorno 17 luglio 2015 sia la vendita con incanto fissata per il giorno 24 luglio 2015;
- che è andata deserta anche la vendita senza incanto fissata per il giorno 3 novembre 2016;
- che il G.E. con provvedimento in data 4 aprile 2018 ha autorizzato la prosecuzione delle vendite ed ha stabilito un nuovo prezzo base d'asta di Euro 80.000,00.= (ottantamila);

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile sito in Milano, Via Giambellino n. 98, meglio sotto descritto secondo le seguenti modalità:

1) il giorno 10 dicembre 2018 nella fascia oraria 9,30/13,00 in Milano Via Monte Rosa 67, presso lo studio del sottoscritto Notaio, potranno essere depositate le offerte di acquisto dei beni sotto descritti.

Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la busta dovrà contenere l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e,



Massimo Tofoni Notaio

comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni, munita di bollo da Euro 16,00.= (sedici), sottoscritta dall'offerente, contenente l'indicazione del prezzo che si intende offrire, prezzo che non deve essere inferiore al valore dell'immobile come sotto indicato al punto 6), e corredata:

*** se persona fisica, da fotocopia di documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni;

*** nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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);

*** in caso di offerta presentata per conto e nome di società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere 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.

Nella busta chiusa dovrà essere inserito a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile, dell'importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, intestato a "TRIBUNALE DI MILANO - Proc. Esec. 1317/2010"; non potranno essere presentate offerte dal debitore esecutato.

Il giorno **11 dicembre 2018 alle ore 12,00** presso lo studio in Milano Via Monte Rosa 67, del sottoscritto Notaio si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

2) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3) In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) 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



Massimo Tofoni Notaio

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.

4) L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al Creditore Fondiario "ITALFONDIARIO S.P.A." quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 - dieci - giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 Cod. Civ., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

5) 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) **PREZZO BASE** come determinato dal G.E.: Euro 80.000,00.= (ottantamila).

L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta.

Le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00.= (milletrecento).

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o dopo l'eventuale contestuale gara.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e dell'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001.

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 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



Massimo Tofoni Notaio

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.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è sito in **Milano, Via Giambellino n. 98** ed è costituito da un appartamento al piano terzo composto da ingresso-disimpegno, cucina con un piccolo balcone, bagno, soggiorno ed una camera, oltre ad annesso vano solaio al piano quarto.

Quanto sopra risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

l'appartamento:

- Foglio 511, particella 253, subalterno 23, via Giambellino n. 98, piano 3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 406,71.=;

l'annesso solaio:

- Foglio 511, particella 65, subalterno 60, via Giambellino n. 98, piano 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, metri quadrati 6, Rendita Catastale Euro 6,51. =.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e si presenta in normale stato di manutenzione.

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato di quattro piani, senza ascensore, sito nella zona ovest di Milano, di fronte ad un mercato comunale e nei pressi del deposito dell'ATM.

L'area circostante è caratterizzata da un tessuto urbano composito con presenza residenziali e commerciali, ben servita dalle linee urbane di superficie.

URBANISTICA

Dalla documentazione in atti risulta che:

- l'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi.

STATO OCCUPATIVO

La porzione immobiliare risulta occupata dal debitore e, quindi, è da considerarsi come libera;

- in ogni caso resta ferma l'applicazione dell'art. 2923 c.c., per il quale eventuali contratti di locazione, aventi data certa anteriore alla data di notifica del pignoramento, rimangono validi fino alla loro scadenza e comunque, se non trascritti, fino ad un massimo di nove anni.

SPESE CONDOMINIALI



Massimo Tofoni Notaio

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell'aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente l'acquisto.

SPESE DI TRASFERIMENTO

In particolare le imposte indirette (imposta di registro, ipotecaria e catastale) il sottoscritto Delegato fornirà all'aggiudicatario tutte le informazioni necessarie per procedere alla corretta tassazione del trasferimento, anche in relazione ai requisiti soggettivi dell'aggiudicatario stesso, alla destinazione d'uso dei beni trasferiti ed alle agevolazioni previste dal D.L. 14/02/2016 n. 18, convertito in Legge 8.4.2016 n. 49.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte sul trasferimento dei beni;
- gli oneri di trascrizione e voltura;
- la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15 ottobre 2015 n. 227.

Detta metà sarà pari ad Euro 500,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad Euro 100.000.=; pari ad Euro 750,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra Euro 100.000,00.= ed Euro 500.000,00.=; pari ad Euro 1.000,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad Euro 500.000,00.=.

Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% (dieci per cento) di spese generali, nonché assoggettato ad IVA (22%).

Il sottoscritto Notaio effettuerà presso il suo studio, sito in Milano, via Monte Rosa n. 67, tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonché 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio.

Custode dell'immobile oggetto del presente avviso è il sottoscritto Notaio.

Il presente avviso verrà notificato ad eventuali creditori iscritti e non intervenuti e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, e sui quotidiani IL CORRIERE DELLA SERA edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet "www.trovoaste.it" e "www.legalmente.it"; verrà affisso un cartello VENDESI con descrizione dell'immobile e recapiti del Custode; verrà inoltrata una e-mail all'Amministratore dello stabile per la comunicazione ad altri condomini o soggetti interessati all'acquisto con indicazione dei recapiti del Custode.

La classificazione energetica è "G" sulla base dell'attestato di Prestazione energetica ex D.Lgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, registrato al Catasto Energetico in data 12 giugno 2012 con il codice identificativo 15146-032904/12.



Massimo Tofoni Notaio

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito Portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: "portalevenditepubbliche.giustizia.it" e dal Notaio delegato nominato, telefonando allo 02/48.01.64.62 o inviando un fax al n. 02/48.01.27.88.

Milano, 11 settembre 2018

Il Notaio delegato