



AVV. ALESSANDRO DE CICCO
NOTAIO
VIA ROMA N. 99/A
20096 - PIOLTELLO (MI)
Tel.02/92148338 - fax 02/48015530
e.mail: notaiodecicco.asteimmobiliari@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Esecuzione Immobiliari

G.E. Dott.ssa Marianna Galioto

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1857/2013

Promossa da

Condominio Longarone 18/13 - Milano

Contro

Debitore esecutato (*indicazione omessa ex art. 174, co.9, D.Lgs. n. 196/2003*)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

28 MARZO 2019 ore 16.30

Il sottoscritto, professionista delegato alla vendita, Notaio Alessandro De Cicco,

visto

il provvedimento in data 5 maggio 2016 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott. C. De Sapia ha delegato me Notaio, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., al compimento delle operazioni di **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato;

- vista la perizia redatta dall'Arch. Francesco Tedone;
- vista la diserzione della vendita senza incanto del 10.11.16 e del 16.11.17,
- visto il provvedimento del G.E. Dott. De Sapia del 30.11.16 in ordine alle nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita;
- vista l'integrazione dell'ordinanza di vendita, già emessa, della Dott.ssa Galioto in merito ai nuovi adempimenti pubblicitari;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA CHE

1. il giorno **GIOVEDÌ 28 MARZO 2019 ALLE ORE 16.30**, è fissata la **vendita senza incanto**, dell'immobile pignorato con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c., presso il proprio studio in **Pioltello, Via Roma n. 99/A**, previa deliberazione sulle offerte.

2. La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.

3. L'immobile viene posto in vendita al **prezzo base** di **€ 148.500,00** (euro centoquarantottomilacinquecento/00);

Si precisa che saranno altresì considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato, e quindi, con offerta minima di **€ 111.375,00 (euro centoundicimilatrecentosettancinque/00);**

4. Per partecipare gli interessati (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), dovranno depositare, anche non personalmente, le offerte di acquisto, **in busta chiusa anonima**, presso lo studio del professionista delegato in **Pioltello, Via Roma n. 99/A**, nei giorni feriali, previo appuntamento, dal lunedì al venerdì, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste** (e dunque entro mercoledì 27 marzo

2019); qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

La **busta chiusa** dovrà contenere: **A) la dichiarazione di offerta irrevocabile e B) la cauzione:**

A) la dichiarazione di offerta irrevocabile, redatta su carta semplice, sottoscritta dall'offerente in modo leggibile e per esteso e munita di marca da bollo (attualmente euro 16,00), dovrà contenere, a pena di inefficacia:

(i) l'indicazione della procedura in oggetto (rge 1857/2013);

(ii) le complete generalità dell'offerente:

- **se persona fisica**, nome e cognome, luogo e data di nascita, il codice fiscale, la residenza, lo stato civile (e se coniugato regime patrimoniale), nonché la fotocopia del documento di identità, in corso di validità, dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) che dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche le generalità del coniuge ed allegare documento di identità (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). I titolari di **ditte individuali** dovranno altresì indicare partita iva ed allegare copia del certificato camerale della ditta, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Qualora sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale carta di soggiorno o permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- **per le società o persone giuridiche**, i dati identificativi della società, partita iva e codice fiscale, nonché le complete generalità del rappresentante legale della società offerente nonché fotocopia del documento di identità, con allegato certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) in corso di validità attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente in udienza, ovvero procura notarile risultante dal certificato camerale che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- in caso di offerta in nome e per conto di un **minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica.

(iii) L'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di conoscere lo stato dei beni e di aver preso espressa visione della perizia di stima dell'esperto.

(iv) I dati identificativi del bene.

(v) L'offerente **dovrà dichiarare la propria 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.

(vi) **L'indicazione della somma offerta che non potrà essere inferiore al prezzo di € 111.375,00 (offerta minima) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

Potranno partecipare alla vendita l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile (art. 571,1°co., c.p.c.) oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (art. 583 c.p.c.).

B) La cauzione: gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile** intestato a ò Proc. Esecutiva n. 1857/2013 R.G.E. ò che deve essere **inserito nella busta chiusa** contenente l'offerta. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. L'offerta di acquisto **non è efficace** se perviene oltre le ore 13.00 del giorno sopra fissato per il deposito delle buste o se inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base dasta come sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

6. Alla vendita sopra fissata (giovedì 28 marzo 2019 ore 16.30), presso lo studio del professionista delegato, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di **unica offerta**: se la medesima è pari o superiore al prezzo-base dasta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore fino ad ¼ del prezzo base il delegato provvede all'aggiudicazione all'unico offerente se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli art. 588 e 589 c.p.c., poiché in tal caso il bene staggito verrà assegnato al prezzo base dasta al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c

- in caso di **pluralità di offerte**: il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (a norma dell'art. 573 c.p.c.) con rilancio minimo obbligatorio pari ad p 2.500,00 (secondo le direttive impartite nella delega dal Giudice dell'Esecuzione), con aggiudicazione, in mancanza di adesioni alla gara, in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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 dasta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione se presente. Allorché sia trascorso 1(un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

7. L'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** - qualora non intenda subentrare, assumendosi i relativi obblighi, al contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese - dovrà versare direttamente al creditore fondiario Unicredit S.p.A. ex art. 41TUB, quella parte del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, accessori e spese, da quantificarsi prima della vendita con apposita nota di precisazione del credito e nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. A tal fine si invita, sin da ora, l'Istituto di Credito Fondiario, a depositare, prima della vendita, sia in cancelleria sia presso lo studio del delegato, apposita nota di precisazione del credito indicando altresì le modalità di versamento.

L'aggiudicatario dovrà poi versare, sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo, entro lo stesso termine di 120 giorni dalla aggiudicazione, unitamente agli oneri fiscali ed alle spese di trasferimento (per registrazione, trascrizione e voltura) che verranno indicate all'aggiudicatario, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati al Proc. Esecutiva n. 1857/2013 R.G.E. ò. Le spese di trasferimento verranno quantificate all'aggiudicatario in base alla tipologia dell'acquisto.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, verrà posta a suo carico la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, che ammonterà indicativamente ad p 700,00 (per aggiudicazioni fino ad p 100.000,00) o ad p 1.050,00 (per aggiudicazioni superiori ad p 100.000,00

e fino ad € 500.000,00), il cui termine per il versamento è sempre di 120 giorni dall'aggiudicazione. Ai sensi dell'art. 1193 c.c., si rende noto che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo prezzo. Ove non venga versato l'importo complessivo la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario sarà ritenuto decaduto con relativa perdita della cauzione già versata.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

9. Si precisa che l'aggiudicatario, qualora le spese condominiali arretrate non possano essere soddisfatte dalla procedura esecutiva, sarà eventualmente obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

10. L'immobile, è posto in vendita - a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti - nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore così come di seguito individuato:

nel Comune di **Milano**

Via Longarone n. 18

Intera piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione, posto al terzo piano della scala P, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, due bagni, disimpegno oltre cantina al piano terreno e posto auto scoperto (per singola autovettura).

L'unità abitativa risulta censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 11, mappale 92, subalterno 94, via Longarone n. 18, p. T/3, cat. A/2, cl. 6, vani 6.5, rendita catastale € 704,96.

Coerenze (come da perizia):

- dell'appartamento vano scala, ascensore e vano immondezzaio comuni, cortile, appartamento di altra scala e ancora cortile;
- della cantina e cantine di proprietà di terzi, area comune e corridoio comune.

Provenienza: in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Alfredo Aquaro (notaio in Milano) in data 24.06.04 n. 116589/34040 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 13.07.04 ai nn. 52553/29816.

L'immobile non dispone di attestato di certificazione energetica. In seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30.07.15 BURL SO n. 3, 22.01.16), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei DD. MM. del 26.06.2015 per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato tecnico, artt. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'attestato di prestazione energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.

Stato occupativo: Il compendio immobiliare risulta liberato ad opera del custode giudiziario Sivag.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, viene dichiarato al punto 7 pag 5 della relazione di stima redatta dall'Arch. Francesco Tedone, da intendersi qui integralmente richiamata, che:

07 Titoli abilitativi

- Licenza edilizia originaria n. 1010 ó 24.05.66.

- Licenza di occupazione originaria (oggi agibilità) n. 676 ó 08.01.69.

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

7.1.1 Conformità urbanistico edilizia: riscontrata.

7.1.2 Conformità catastale: riscontrata.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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, quinto comma e 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e Decreto Legge 30.09.2003, n. 269, e successive modificazioni ed integrazioni.

Si precisa che 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 ó 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 ó 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. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni ex art. 570 c.p.c., telefonando altresì ai nn. 02/48015530-02/92148338 o inviando un fax al n. 02.43317279 o scrivendo all'indirizzo di posta elettronica: notaiodecicco.asteimmobiliari@gmail.com.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite tramite consultazione dei seguenti siti internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; www.trovoaste.corriere.it e www.legalmente.it (siti ove reperire anche la perizia di stima).

Per richiedere la visita degli immobili consultare il Portale delle Vendite Pubbliche e contattare il custode giudiziario

SIVAG Spa - ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DEL TRIBUNALE DI MILANO,

via Milano n. 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI)

telefono n. 02.26952007 (dalle ore 14.00 alle 17.30) - e.mail: immobiliare@sivag.com

Pioltello lì, 20 dicembre 2018

Il professionista delegato
Notaio Alessandro De Cicco