

**STUDIO LEGALE GALLIZIA & ASSOCIATI**

**Avv. Emanuele Gallizia**

**20121 MILANO - VIA CUSANI 10 - TELEF. 0272001469 - FAX 028052469**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**AVVISO DI VENDITA**

(V asta)

Procedura divisionale n. 60083/14 R.G., promossa da UNICREDIT SPA contro: indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.

Il sottoscritto Avv. Emanuele Gallizia con studio in Milano, via Cusani 10 delegato dal G.U. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni con ordinanza di delega in data 11/3/2015

**AVVISA**

**DELLA VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili sotto descritti secondo le seguenti modalita'.

A partire **dal giorno 15/4/2019 ore 9,30 fino alle ore 13 del giorno 18/4/2019**, in Milano via Cusani 10, presso lo studio del sottoscritto Avvocato, potranno essere depositate le offerte di acquisto del bene sotto descritto. Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovra' depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa, senza alcuna annotazione all'esterno, contenente:

a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di una marca da bollo da Euro 16,00; l'offerta dovra' inoltre riportare: il numero della procedura e dell'eventuale lotto; la data e l'ora dell'asta; le complete generalita' dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della Partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, o unita civilmente ai sensi dell'art. 1 commi da 1 a 35 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale applicabile alla famiglia o all'unione civile; si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale e' necessario che il coniuge o l'unito civilmente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; nell'ipotesi di persona convivente di fatto che abbia stipulato un contratto di convivenza e che abbia adottato un regime patrimoniale ai sensi dell'art 1 commi 50 e 53 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale adottato; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovra' essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme. L'offerente dovra' 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.

b) un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Divisionale n. 60083/14 R.G.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, unitamente ad una fotocopia del medesimo assegno;

c) copia del documento d'identità e del codice fiscale, se persona fisica di cittadinanza italiana o comunitaria residente o non residente in Italia (il cittadino comunitario non residente in Italia deve richiedere l'attribuzione del codice fiscale); invece, se persona fisica di cittadinanza extracomunitaria:

- se residente in Italia, oltre al documento d'identità ed al codice fiscale, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; in caso di permesso di soggiorno scaduto ma rinnovato, dovrà essere documentata la richiesta di rinnovo;

- se non residente in Italia, dovrà essere soddisfatta la condizione di reciprocità e deve richiedere l'attribuzione del codice fiscale.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società: certificato della C.C.I.A.A., di data non anteriore di tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, oltre a copia del documento d'identità del legale rappresentante. Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, Onlus, ecc) dovrà essere prodotto il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente, oltre alla fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante e documentazione idonea a dimostrare i relativi poteri rappresentativi.

L'offerta potrà essere formulata a mezzo procuratore che sia iscritto all'ordine degli Avvocati e sia munito di procura speciale notarile avente data non successiva a quella dell'apertura delle buste. Analoghe disposizioni valgono per l'ipotesi in cui l'offerta sia formulata in proprio, ma l'offerente intenda farsi rappresentare per l'apertura delle buste e la successiva eventuale gara tra gli offerenti.

L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e dei suoi allegati.

\*\*\*\*\*

Il giorno **19 APRILE 2019 alle ore 10,30** presso lo studio del sottoscritto Avvocato 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.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., e' stabilito che qualunque somma versata sara' imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; dovra' essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

Oggetto della vendita in un solo lotto e' il diritto di piena proprieta' dell'immobile in calce meglio descritto alle seguenti condizioni:

a) PREZZO BASE come determinato dal G.E.: Euro 455.625,00.

**L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% del prezzo base d'asta, ossia Euro 341.718,75.**

Il rilancio minimo sull'offerta più alta dovrà essere pari quantomeno all'importo di € 5.000,00.

b) Condizioni di vendita

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 alle regolarita' urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitu' attive e passive anche non apparenti. La vendita e' a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennita' o riduzione di prezzo), anche se il prezzo e' stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

La vendita forzata non e' soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualita', ne' potra' essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualita' o difformita' della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessita' 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, indennita' o riduzione del prezzo, essendosi di cio' tenuto conto nella valutazione dei beni.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine;
- le offerte inferiori al prezzo base e all'offerta minima precisati sotto al punto a);
- le offerte non accompagnate dalla cauzione come precisato sopra.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sotto indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base sotto indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 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; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'apertura delle buste, dovrà versare il saldo prezzo nonché gli onorari e le spese di trasferimento, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- a) le imposte sul trasferimento del bene;
- b) gli oneri di trascrizione e voltura;
- c) la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15/10/2015 n. 227. Detta metà sarà: pari ad € 500 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad € 100.000; pari ad € 750 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra € 100.000 ed € 500.000; pari ad € 1000 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad € 500.000. Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% di spese generali, nonché assoggettato a Cassa Previdenza Avvocati (4%) e ed IVA (22%), dedotta ritenuta d'acconto se applicabile.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno calcolati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.



c) Notizie urbanistiche

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, nonché dell'art. 46 5° comma DPR 380/2001, ed ottenere pertanto i relativi permessi di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile è stato costruito con concessione edilizia Prot. 2017 p.e. 15/89 del 25/5/1989. L'Esperto Arch Schivo al punto 12 dell'elaborato ha evidenziato come unica difformità l'utilizzo del seminterrato come taverna anziché come cantina, preventivando il costo per il ripristino stato in Euro 1.000,00.

d) Stato occupativo

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è attualmente occupato dalla debitrice esecutata e dalla propria famiglia, nonché dai comproprietari non esecutati, privi comunque di titoli opponibili alla procedura.

e) Restituzione cauzione.

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

f) Spese condominiali

Il bene non è inserito in condominio trattandosi di villetta autonoma.

g) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), come qualsiasi altra informazione utile, saranno fornite dal professionista delegato.

h) 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).

i) Rendimento energetico

Dalla documentazione in atti, ai sensi della Direttiva Comunitaria e delle norme di attuazione emanate dalla Regione Lombardia (Legge Regionale 24/06 e delibera del 22/12/2008 n.



8/8745 art. 9.4) in tema di rendimento energetico degli edifici, risulta che l'immobile e' in Classe Energetica G, Prestazione Energetica kWh/mq/anno 138,12.

### **DESCRIZIONE DEL BENE:**

#### **In comune di Sedriano via Mazzini 55**

Villetta bifamiliare con area cortilizia adibita a giardino costituita da:

- Appartamento al piano terreno di circa metri quadri 170 composto da soggiorno, cucina abitabile, due disimpegni, un ripostiglio, 3 camere tre bagni;
- appartamento al piano primo di circa metri quadri 170 composto da soggiorno, cucina abitabile, due disimpegni, un ripostiglio, 3 camere, 3 bagni;
- cantina al piano seminterrato adibita a taverna di circa metri quadri 110 composta da due locali, un disimpegno e un bagno;
- box autorimessa al piano seminterrato di circa metri quadri 46 avente accesso da passo carraio posto accanto all'ingresso pedonale;

il tutto distinto nel catasto fabbricato di detto comune come segue

- foglio 4 mappale 802 subalterno 2 via Mazzini numero 55 piano T categoria A/7 classe 3 vani 8,5 rendita catastale euro 812,13 (Appartamento al piano terreno);
- Foglio 4 mappale 802 subalterno 3 via Mazzini 55 piano 1 categoria A/7 classe 3 vani 8,5 rendita catastale euro 8 12, 13 (Appartamento al piano primo);
- Foglio 4 mappale 802 subalterno 4 via Mazzini numero 55 piano S1 categoria C/6 classe 4 metri quadri 46 rendita catastale euro 118,78 (autorimessa);
- Foglio 4 mappale 802 subalterno 5 via Mazzini 55 piano S1 categoria C/2 classe 5 metri quadri 108 rendita catastale euro 217,53 (cantina).

Confini in contorno da nord in senso orario:

Via Mazzini, mappale 6, mappale 7, mappale 668, mappale 373 virgola mappale 372.

Le porzioni comuni alle varie unità (scala interna, patio ingresso ed aria esterna, compresa l'area ove è stata edificata la villa e la rampa carrabile) hanno una porzione complessiva di circa metri quadri 780.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il sottoscritto Avvocato effettuera' presso il suo studio, sito in Milano, via Cusani 10 tutte le attivita' che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonche' 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potra' essere acquisita presso il suo studio.

Il presente avviso verrà pubblicato:

- sul Portale delle vendite pubbliche, così accessibile <https://pvp.giustizia.it>;
- su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
- sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- mediante affissione all'esterno dell'immobile di un cartello "VENDESI"
- mediante invio di una e-mail all'amministratore del Condominio.

### **VISITE DELL'IMMOBILE**

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione da richiedere compilando l'apposito spazio sul Portale delle vendite pubbliche oppure scrivendo una e-mail all'indirizzo [tomgallizia@gmail.com](mailto:tomgallizia@gmail.com) (per urgenze dott. Tommaso Gallizia 393.118.52.09).

Milano, il 9 gennaio 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuele Gallizia

