

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dott.sa **Caterbi Simona**
Professionista Delegato dott. **Simone Allodi**

Procedura R.G.E. n. 1733/2017

III° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO del 15.5.2019 ore 17.00

promosso da:

Dobank S.p.A., quale mandataria di Unicredit S.p.A.

Il professionista delegato dott. SIMONE ALLODI, con studio in Milano (20122), Corso di Porta Vittoria n. 28, tel. 02.89402211, fax 02.83201714, e-mail simone.allodi@allodipirali.it;

- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;
- visto il d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.sa SIMONA CATERBI in data 15.5.2018;
- visti i primi due esperimenti di vendita senza incanto andati deserti;

AVVISA

che viene disposta, secondo indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la **vendita del bene immobile pignorato al prezzo base di Euro 36.480,00** (trentaseimilaquattrocentoottanta/00), con **offerta minima pari ad Euro 27.360,00** (ventisettemilatrecentosessanta/00).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto unico: fabbricato urbano ad uso residenziale sito in Limbiate (MB), viale Lombardia n. 121, piano sesto. L'immobile è distinto catastalmente al N.C.E.U. del Comune suddetto come appartamento al piano sesto, composto da ingresso in disimpegno, cucina abitabile, bagno, soggiorno, camera e due balconi. Al piano interrato è ubicata una cantina di pertinenza. L'altezza interna è pari a circa 3 metri e la superficie commerciale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è pari a MQ 64,42, di cui MQ 61 adibiti ad abitazione, MQ 0,90 adibiti a cantina e MQ 2,52 adibiti a balconi.

Diritti di proprietà: 1/1.

Coerenze:

- Appartamento al sesto piano: partendo da nord e proseguendo in senso orario: corridoio e vano scala comune, cortile comune, cortile comune, corridoio comune e altra proprietà;
- Cantina al piano interrato: partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra proprietà, locale caldaia e altra proprietà, altra proprietà, corridoio comune.

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio n. 37, particella n. 137, subalterno n. 27, classe 4, categoria A/3, rendita catastale Euro 299,55, vani n. 4, piano 6-S1 con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero stabile e con tutti i diritti e gli obblighi derivanti dallo stato di condominio in cui si trova, il tutto come pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 17.2.2006 rep. n. 310458/12287 a cura del notaio dott.ssa Maria Bufano trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano II in data 23.2.2006 registro generale n. 26622, registro particolare n. 13291. Alla data di redazione della perizia l'immobile risultava essere occupato dal debitore esecutato, pertanto il Giudice dell'Esecuzione in data 15.5.2018 ha emesso un Ordine di liberazione, in corso di esecuzione.

È possibile visitare l'immobile previo appuntamento con il custode giudiziario - dott. SIMONE ALLODI, con studio in Milano (20122), Corso di Porta Vittoria n. 28, tel. 02.89402211, e-mail simone.allodi@allodipirali.it nominato nella presente procedura dal G.E.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile si

richiama quanto segue: si evidenzia che esiste una difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria depositata in Comune: i piani primo, secondo, quinto e sesto presentano la posizione dei balconi pari a quella per i piani terzo e quarto, che in realtà sono differenti. Tali difformità sono regolarizzabili successivamente all'aggiudicazione mediante richiesta di un permesso in sanatoria con elaborazione di una nuova planimetria con spostamento dei balconi, con una spesa preventivata di € 2.500,00 a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, co. 5 DPR 380/2001 e 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala che l'immobile pignorato non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e risulta altresì sprovvisto della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22.1.2008 n. 37.

Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: "[II]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sui **siti internet** <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.trovoaste.it e www.legalmente.it.

Il compendio immobiliare viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 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 il compendio immobiliare 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); **sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge ai sensi dell'art. 7 del DM del 15.10.2015 n. 227.**

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, il quale all'uopo:

FISSA

- la vendita il giorno **mercoledì 15 maggio 2019 ore 17.00** con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

STABILISCE

- che l'esame delle offerte o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo **presso lo studio del delegato dott. Simone Allodi in Milano Corso di Porta Vittoria n. 28;**

- che il **prezzo base della vendita senza incanto** è fissato in **Euro 36.480,00** (trentaseimilaquattrocentoottanta/00);

- che verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato e così pari ad **Euro 27.360,00** (ventisettemilatrecentosessanta/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c. e che in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572 co. 3 c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

- che nei casi di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00 (mille/00);**

DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI VENDITA

1) VENDITA SENZA INCANTO

1.1) Ogni offerente - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà depositare, **entro le ore 13.00 del giorno martedì 14 maggio 2019, nello studio del professionista delegato, sito in Milano (20122) Corso di Porta Vittoria n. 28**, offerta **in busta chiusa**, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) Offerta d'acquisto in bollo da € 16,00, **irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni** con indicate: in caso di offerta presentata da persona fisica: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (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.). **Si specifica che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (si precisa certificato Camerale **e non visura Camerale**) 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.

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c., la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) L'importo a titolo di cauzione complessivamente pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile con indicazione del numero di R.G.E. 1733/2017 e intestato a "Proc. Esecutiva n. 1733/2017 R.G.E." Si specifica che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

c) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

1.2) le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti e nel caso siano più di una si procederà lo stesso giorno alla gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c. col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento nella misura sopra indicata. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

1.3) in caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite;

1.4) l'offerta non è efficace:

a) se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. come sopra fissato;

b) se presentata oltre il termine stabilito;

c) se l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto e con le modalità stabilite, da inserire nella stessa busta chiusa;

1.5) il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

a) qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato (**Euro 36.480,00**) si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

b) qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (**Euro 27.360,00**), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.;

c) qualora siano presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente che per primo avrà depositato la busta.

d) 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

a) Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato, allegando alla dichiarazione di offerta o all'istanza di partecipazione la procura.

Possono essere presentate offerte per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato;

b) l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Milano ex art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

c) entro il termine di **120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare in parte direttamente sul conto corrente del creditore fondiario ed in parte sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge- a suo carico. A tale scopo l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo di fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione o - se minore - del valore catastale dell'immobile, salvo scelta di agevolazioni fiscali per cui verrà comunicata una differente percentuale (le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato). Gli importi da versare e le modalità di corresponsione saranno comunicati all'aggiudicatario entro 10 giorni dalla data di aggiudicazione;**

d) l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

e) in caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine indicato al punto c) che precede, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il professionista delegato;

f) i partecipanti hanno possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Gli interessati possono contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse. Il recapito telefonico e l'elenco delle banche aderenti alla convenzione con il Tribunale sono consultabili presso il sito internet dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) www.abi.it.

3) PUBBLICITÀ

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, si segnala che l'annuncio verrà pubblicato con le seguenti modalità:

a) Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>;

b) Pubblicazione su **Il Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;

c) Pubblicazione sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;

d) Affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

e) Invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

3.1) Tanto l'inserzione sui siti internet quanto la pubblicità commerciale saranno effettuate almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

3.2) La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio (esperto nominato dal Giudice), dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della

procedura esecutiva consultabili presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

3.3) Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode giudiziario dott. Simone Allodi nominato per la presente procedura del bene immobile oggetto di vendita con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di quest'ultimo previo appuntamento con il custode contattabile ai seguenti numeri tel. 02.89402211, e-mail simone.allodi@allodipirali.it.

Milano, lì 11.2.2019

Il professionista delegato
dott. Simone Allodi

