

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1073/2013 - GIUDICE DOTT. GIUSEPPE FIENGO

Delegato alla vendita:

AVV. SERENA SAGGINI

Tel. 02/460107

Mail: avvocati@legalvac.it

Custode Giudiziario (visite immobile)

SIVAG

Tel. 02/26952007

* * *

La sottoscritta Avv. Serena Saggini, con studio in Milano, Corso Magenta 56, tel. 02/460107, fax n° 02/460386, e-mail avvocati@legalvac.it, nominata Delegata alle operazioni di vendita con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Giuseppe Fiengo in data 04/06/2018, nella procedura esecutiva immobiliare avente R.G.E. n. 1073/2013

AVVISA CHE

il giorno **24 GENNAIO 2020 ore 17:00**, si terrà la **vendita senza incanto**, in seguito alla deliberazione sulle offerte presentate ed all'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., presso lo studio del suddetto professionista delegato, sito in Milano, Corso Magenta n. 56, e avrà ad oggetto l'immobile sito nel Comune di **Limbate** (MI), Via Monte Bianco 14, censito al **N.C.E.U. come segue: foglio 19, particella 71 — sub. 3 — cat. A/3** all'interno di una palazzina ad uso residenziale (costruzione ante 1° settembre 1967) di n. 3 piani fuori terra più un piano interrato e cortile interno. L'unità immobiliare si compone di due locali più servizi al piano primo, nello specifico: un locale unico per ingresso soggiorno pranzo/angolo cottura oltre 2 camere da letto, 1 bagno e un terrazzo, per una superficie complessiva di circa 84 mq (*il tutto come analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Isabella Tangari che si trova allegata al fascicolo dell'esecuzione e che sarà pubblicata secondo le modalità in calce indicate*), il tutto al **prezzo base di € 81.000,00**. Si precisa sin d'ora che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base. - **Offerta minima: € 60.750,00**.

DESCRIZIONE

L'immobile, sito nel Comune di Limbate (MI), Via Monte Bianco 14, è ubicato all'interno di una palazzina ad uso residenziale (costruzione ante 1° settembre 1967) di n. 3 piani fuori terra più un piano interrato e cortile interno. L'unità immobiliare si compone di due locali più servizi al piano primo, nello specifico: un locale unico per ingresso soggiorno pranzo/angolo cottura oltre 2 camere da letto, 1 bagno e un terrazzo, per una superficie complessiva di circa 84 mq.

Il tutto come analiticamente descritto nella perizia redatta dall'Arch. Isabella Tangari che si trova allegata al fascicolo dell'esecuzione e che sarà pubblicata secondo le modalità in calce indicate.

Occupazione:

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, e pertanto, ai fini della determinazione del valore è da considerarsi libero.

Oneri condominiali stimati:

Euro 600,00 annui. Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: *“Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato. Sono stati modificati i tavolati interni. E' presente altresì veranda abusiva a chiusura di una porzione del terrazzo che deve essere demolita. Il tutto come evidenziato nella perizia sopra richiamata (pagg. 4, 10, 14). I costi stimati per la sanatoria della modifica dei tavolati ammontano ad euro 1.000 (sanzione CILA) + 1.500,00 onorario professionista. I costi stimati per la demolizione della veranda abusiva ammontano ad euro 2.000,00.

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sul bene:

Come da perizia.

* * *

CONDIZIONI DELLA 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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 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.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: *“Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.*

Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLE CAUZIONI

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta bianca chiusa e depositate (anche non personalmente) presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Serena Saggini sito in **Milano (MI), Corso Magenta 56, entro le ore 13.00 del giorno 23 gennaio 2020.**

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; per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura

delle buste, sul conto corrente intestato alla procedura, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16,00);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. R.G.E.1073/2013", **per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 in nome e per conto di una 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 presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione.

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.

DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA E GARA TRA GLI OFFERENTI

All'udienza sopra fissata, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà nei seguenti termini:

1) in caso di **unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione in favore dell'unico offerente, salvo che siano

state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di **pluralità di offerte**:

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Qualora 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 d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della 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 provvisoriamente quantificato dal professionista

delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 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 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) 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 dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

L) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura).

* * *

AVVISA ALTRESI'

che Custode Giudiziario è la SIVAG S.p.A. e maggiori informazioni possono essere fornite direttamente da quest'ultima al seguente recapito telefonico: *Tel. 02/26952007*

PUBBLICITA'

Del presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con le seguenti modalità:


- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net;

oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Milano, 20 novembre 2019

Il professionista Delegato

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefano Saffari', written over the typed text 'Il professionista Delegato'.