

TRIBUNALE DI MILANO



Procedura esecutiva N. 1571/2019 R.G.E

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giacomo Puricelli, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 15 marzo 2022

RENDE NOTO

che il **giorno 1 luglio 2022**, alle **ore 10:00**

01/07/2022

presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà in Milano, via Padova, n. 217, di appartamento in fabbricato condominiale, al quinto piano con annesso solaio al piano settimo ed un vano cantina al piano seminterrato per una superficie complessiva di mq 69,3.

L'appartamento composto di due locali più servizi, di mq 66,00, confina con via Padova, parti comuni per più lati, proprietà aliena per più lati, salvo altri.

La cantina confina con parti comuni per più lati, e con altra cantina, salvo altri; mentre il solaio confina con altro solaio, per due lati, con via Padova, con parti comuni, salvo altri.

Riportati in **Catasto Fabbricati di Milano**, al **foglio 149, particella 545, sub. 55,,** cat. A/3, cl 3, vani 4,5, superficie catastale totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 70 mq, via Padova, n. 217, piano 5-7-S1, scala B, rendita catastale euro 511,29.

Millesimi di proprietà pari a 17,93.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto a rogito notaio Anna Albinì di Milano on data 29 giugno 1998, rep. 12373, trascritto nei RR.II. di Milano 1 in data 2 luglio 1998, ai nn. 26995/18835.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento pignorato è attualmente occupato dal debitore esecutato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla perizia si evince che il bene risulta censito al catasto energetico al n. 15146-000611/15 registrato il 14 gennaio 2015 e valido fino al 14 gennaio 2025, classe energetica F con un fabbisogno per la climatizzazione di 157,68 (KWh/m2a).

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto precisa che non sono state fornite le certificazioni di conformità.

ONERI CONDOMINIALI

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono state pari ad euro 2.707,13 nell'esercizio 2018/2019 e ad euro 2.994,73 per l'esercizio 2019/2020. Sin rinvia alla pagina 4 della perizia di stima.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore all'1 settembre 1967, e, precisamente in virtù dei seguenti atti edilizia: Licenza di costruzione atti 389798/585/1957 del 3.10.1957, Licenza per opere edilizie n. 3008 atti 39794/585/1957 del 3.10.1957, Licenza per opere edilizie n. 1840 atti 90330/18754/1958 del 25.06.1958 (varianti).

Con riguardo alla conformità edilizia/catastale, l'esperto precisa che l'immobile risulta esistente negli "atti di fabbrica" e risulta conforme alla scheda catastale del 29.09.1961.

Nel fascicolo cartaceo degli "Atti di fabbrica" non è stato reperito dall'esperto il certificato di Abitabilità.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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.

Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto;

2) Il prezzo base è stato ridotto di un quarto rispetto a quello di stima ed è fissato in **euro 180.000,00** per il lotto **UNICO**.

2.1) L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad **euro 135.000,00**.

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1108/12 RG di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- fotocopia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata a non oltre 30 (trenta) giorni, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositata presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita **(escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata , non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad euro 3.000,00 (euro tremila/00).

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima domanda di partecipazione all'incanto o nell'offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione per l'ipotesi di vendita senza incanto (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1571/2019, e depositato presso l'ufficio del delegato oppure su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, aperto presso una banca a scelta del professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita che saranno calcolata dopo l'aggiudicazione.

Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1571/2019, e depositato presso l'ufficio del delegato oppure su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, aperto presso una banca a scelta del professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario Unicredit (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell'offerta di acquisto o nella domanda di partecipazione all'incanto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la 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 - ma come adottato con

nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega (PUBBLICATA UNITAMENTE AL PRESENTE AVVISO DI VENDITA)
- che custode giudiziario degli immobili è il professionista delegato alla vendita avv. Simona Romeo.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 27 aprile 2022

Avv. Simona Romeo

