Repubblica Italiana

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 567/2017

G.E. la dott.ssa Simona Caterbi

Promossa da

Unicredit S.p.a. (C.F. 00348170101), con sede in Roma, via A. Specchi n. 16 e, per essa, quale mandataria per la gestione del credito, doBank S.p.a. (C.F. 00390840239), con sede in Verona, piazzetta Monte n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Lucibello (C.F. LCBGPP53B09C231Z), presso il cui studio in Milano, via San Barnaba n. 39, è elettivamente domiciliata

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simona Caterbi, del giorno 27 marzo 2018, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, al prezzo base di Euro 22.000,00 (ventiduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Baranzate (MI), via Aquileia n. 12/A,

- appartamento, piano dodicesimo, composto da due locali, cucina e servizio, censito al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 67, particella 116, subalterno 132, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale 52 mq., rendita catastale euro 180,76, via Aquileia n. 12/A piano: 12.

Confini dell'appartamento (da nord in senso orario): passaggio comune, cortile comune su due lati, e altra proprietà;

- posto auto, della superficie catastale di 11 mq., costituito da uno spazio indistinto in terra battuta, censito al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 67, particella 116, subalterno 139, Cat. C/6, classe 2, consistenza 11 mq., superficie catastale totale 11 mq., rendita catastale euro 20,45, via Aquileia n. 12/4 piano: T.

Confini del posto auto, come da scheda catastale (da nord in senso orario): via Aquileia, altro posto auto, cortile e altro posto auto.

***

Stato di possesso: l'immobile è occupato dal debitore esecutato. **Si segnala che, in data 27.03.2018, è stato emesso l'ordine di liberazione, in corso di definitiva attuazione**.

***

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Domenico Iarossi, si riferisce, tra l'altro, che:

"***Informazioni in merito alla conformità catastale:***

 Con riferimento all'abitazione, nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha potuto accertare che quanto riscontrato di fato coincide con quanto indicato nella scheda 22.10.1966 (vedasi all. 2).

 Altresì, per quanto concerne il posto auto, nella medesima circostanza si è potuto accertare che quanto indicato nella scheda catastale del 22.10.1966 (vedasi all. 4) risulta non rintracciabile, in quanto i posti auto non sono delimitati sulla pavimentazione (vedasi all. fot.5)".

"**7. *Pratiche Edilizie:***

L'immobile facente parte della presente relazione è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti:

- *Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili pratica n° 178/63 del 2/9/1964 rilasciata dal Comune di Bollate;*
- *Ordinanze Sindacali 193/194/195/1999 emanate dal Comune di Bollate, recepite anche dal Comune di Baranzate (attualmente competente per territorio), con le quali veniva ordinata la messa in sicurezza dei ballatoi di distribuzione orizzontale e l'interdizione all'uso dei balconi pertinenziali delle singole unità immobiliari con perimetrazione transennature al suolo per impedire l'avvicinamento e l'utilizzo delle parti prospicienti il fabbricato;*
- *Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.*
- *Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche."*

"Conformità urbanistica:

Il comparto edilizio riferito a Via Aquileia 12/A prevede, in relazione allo strumento urbanistico vigente, la destinazione: ARU 18 (Piano delle regole Capo 3. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati) art. 23 del Piano delle Regole.

Il comparto edilizio riferito a Via Aquileia 12/A prevede la destinazione: ARU 18 (Piano delle regole Capo 3. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati) art. 23 del Piano delle Regole".

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica si rinvia alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Domenico Iarossi, pubblicata, tra gli altri, sul sito internet: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

***

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita autenticato, in data 01.08.2011, dal Notaio dott. Sergio Ciancimino di Milano, repertorio n. 21681/6515, trascritto in data 05.08.2011 presso la Conservatoria di Milano 2 ai nn. 94862/55345.

***

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) II prezzo base è di Euro 22.000,00 (ventiduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 24 ottobre 2018.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 567/2017", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 16.500,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di

assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.
La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..
Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.
5) **In data 25 ottobre 2018, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Luca Perata, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, 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, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.
Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 500,00 ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra

maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo[1] che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese e dovrà versare al delegato il residuo entro il medesimo termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15. 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.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

<u>Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano nel</u>

[1] al netto di quanto verrà calcolato dal sottoscritto professionista delegato per i suoi compensi, per quelli del custode, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per la liberazione del bene.

presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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".*

***

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simona Caterbi, sempre con ordinanza in data 27 marzo 2018, ha confermato quale custode del compendio pignorato lo scrivente professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

***

Si segnala, altresì, che all'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc…).

***

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

******

avv. Luca Perata con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
l.perata@studiolegalecomaschi.it
Per informazioni telefoniche:
giovedì dalle 14.30 alle 16.00

Milano, lì 30 luglio 2018

(Avv. Luca Perata)