

**Dott.ssa ANGELA CAMPOCHIARO**

Via Lamarmora n. 33 – 20122 Milano

Tel. 02 5469842 – Fax 02 45.50.99.72

E-mail: a.campochiaro@studiocampochiaro.it

PEC: angelamaria.campochiaro@odcec milano.it

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Simona CATERBI

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R.G.E. 1566/2009+2749/2009+838/2010**

Promossa da

UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK rappresentata e difesa dall' Avv. Giovanni Tosi con studio in Milano, via Larga n. 7, ove è elettivamente domiciliata;

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30/6/2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

\*\*\*

La sottoscritta Dott.ssa Angela Maria Campochiaro, con studio in Milano, Via Lamarmora n. 33, professionista delegata per le operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare intestata:

- vista l'ordinanza di delega alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dell'Esecuzione Dott. Cesare De Sapia in data 21 Ottobre 2010;
- vista la perizia redatta dall'Ing. Maria Gabriella Parlante di Milano e depositata presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari in data 3 Settembre 2010;
- visto il provvedimento depositato dal G.E. presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari in data 29 Ottobre 2014;
- viste le precedenti vendite di cui l'ultima del 25 luglio 2016 andata deserta;
- visto il provvedimento depositato dal G.E. presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari in data 7 Ottobre 2015 e notificato al debitore esecutato presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione del domicilio, e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- visto il provvedimento depositato dal G.E. presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari in data 6 Novembre 2015;
- visto il provvedimento depositato dal G.E. presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari in data 24 gennaio 2017;
- vista la vendita senza incanto del 8 Giugno 2018 andata deserta;
- visti gli art. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

## AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)** degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Consulente Tecnico Ing. Maria Gabriella Parlante (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima legge 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.

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 le spese per le formalità della trascrizione del decreto di trasferimento, la metà del compenso del delegato alla vendita per la fase del trasferimento come da D.M. n. 227 del 15.10.2015 ed accessori quantificati complessivamente in circa € 1.200,00 oltre gli oneri fiscali per il trasferimento di proprietà.

2. La vendita avrà luogo in un unico lotto ed il prezzo base è di **Euro 37.317,51 (trentasettemilatrecentodiciasettevirgolacinquantuno)**.
3. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente **presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33** (negli orari tra le ore 9,30 e le ore 13,00) **una busta chiusa** contenente:
  - l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza di

- seguito fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “Proc. Esecutiva n. 1566/2009 R.G.E.”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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 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 per conto e nome 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 in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.
4. In data **8 FEBBRAIO 2019 alle ore 10.00** presso lo studio del delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33, si svolgerà l’udienza per l’apertura e l’esame delle buste alla presenza degli offerenti.
- Saranno considerate valide le offerte di acquisto inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, offerta minima **€ 27.988,13 (ventisettemilanovecentottantaottovirgolatredici)**, pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
- Saranno viceversa dichiarate inefficaci: le offerte di acquisto se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 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 d’asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente;
  - *qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d’asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto* si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c.;
  - *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; 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, 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00** (importo stima compreso tra € 80.000,01 e € 100.000,00).

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

5. **L'aggiudicatario, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione dovrà versare** sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva RGE n. 1566/2009 ovvero alla Procedura ed al Creditore Fondiario **il saldo prezzo e l'importo delle spese e degli oneri necessari per il trasferimento** (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Gli estremi del conto corrente per effettuare il bonifico saranno tempestivamente comunicati a cura del sottoscritto professionista delegato che fornirà anche le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita.

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.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **Lotto unico:**

In **Comune di Cesate, Via Villaggio Ina Casa n. 87, scala B, interno 12, APPARTAMENTO** ad uso abitazione al piano secondo (terzo fuori terra) di un edificio condominiale composto da: soggiorno, piccola cucina, camera da letto, bagno, balcone verso cortile interno e vano di cantina pertinenziale al piano interrato, identificato con il numero 12, Classe Energetica "G".

L'unità immobiliare è attualmente censita all'N.C.E.U. di Cesate come segue: foglio 20, mappale 120, sub. 22, piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 278,89.

Si segnala che, sulla scheda catastale, risulta indicato erroneamente il primo piano anziché il secondo.

#### Confini dell'appartamento:

- Nord : cortile comune;
- Est : proprietà di terzi (int.11);
- Sud : corridoio di disimpegno comune, vano scale;
- Ovest: proprietà di terzi (int.13).

#### Confini della cantina:

- Nord : corridoio comune;
- Est : proprietà di terzi (int.11);
- Sud : cortile comune;

- Ovest: proprietà di terzi (int.13).

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 20 Aprile 2016, codice identificativo 1507600008016 da Andrea Carrettoni, valido fino al 20 Aprile 2016.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica "G" EPh – indice 246,56 kwh/mqa.

**REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA:**

Dalla relazione del Consulente Tecnico Ing. Maria Gabriella Parlante si evidenzia che l'edificio che comprende l'unità immobiliare in esame è stato edificato in data anteriore al 1967.

Non sono state trovate, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesate, pratiche edilizie relative allo specifico edificio. Risulta solo la realizzazione di alcuni passaggi coperti, realizzati nel 1969.

La scheda catastale non appare redatta conformemente a quanto visionato in loco dal Consulente Tecnico; nello specifico, è stato eliminato parzialmente il muro che separava la cucina dall'ingresso. A detta dell'attuale proprietario, tale circostanza era già in essere all'epoca dell'acquisto dell'immobile da parte sua.

Al fine di regolarizzare la situazione, occorrerà presentare una richiesta di sanatoria con oblazione minima di € 516,00 e far aggiornare la scheda catastale con costi minimi pari ad € 1.500,00.

E' precisato che qualora necessario l'aggiudicatario dovrà presentare, ai sensi della legge 326/03, istanza di permesso di costruzione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

**STATO OCCUPATIVO:**

**L'immobile è libero e il custode giudiziario è in possesso delle chiavi.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA ANGELA MARIA  
CAMPOCHIARO**

**Via Lamarmora n. 33- 20122 Milano:**

**per informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle 14.00 alle 18.00 tel.  
327.8926377, e-mail: esecuzioni@studiocampochiaro.it**

**Per maggiori informazioni sulla vendita consultare il sito**

**<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure**

**<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Milano, 29 Novembre 2018

Dott.ssa Angela Maria Campochiar

