

**Avv. ANNA LA STELLA**

20122 MILANO

Via Podgora, 11

Tel. 02.54122640 - Fax 02.54122560

studio@lastellalex.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa Marianna Galioto

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 2727/2013 R.G.E.

promossa da

**“UNICREDIT S.P.A. E PER ESSA UNICREDIT CREDIT  
MANAGEMENT BANK S.P.A.”,**

domiciliata presso lo studio dell'avv. Paolo Lessio, in Milano, corso di Porta Nuova n. 20

**contro**

*- debitore esecutato -*

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

**AVVISO DI VENDITA**

**SENZA INCANTO del 20 MARZO 2019 ore 15:00**

Il professionista delegato avv. Anna La Stella, con studio in Milano, Via Podgora n. 11

**visto**

il provvedimento in data 03 marzo 2015, con il quale il Sig. Giudice dell'Esecuzione dr. Cesare De Sapia l'ha delegato, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c, al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati per la piena proprietà, e così descritti:

in **COMUNE DI CESATE (MI)**

**VIA CARLO ROMANO' N. 9**

**Appartamento disposto su due livelli e composto (secondo la disposizione riportata sulla scheda catastale) al piano terra da: ingresso, soggiorno, ang. cottura, bagno. Mediante scala a chiocciola si accede al primo piano composto da due camere e un bagno.**

**L'appartamento è accessibile sia dal piano terra che dal piano primo da un ballatoio comune.**

**L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq 84 circa ed una consistenza catastale di 4,5 vani.**

L'immobile risulta identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**foglio 14, mappale 117, sub. 20, Cat. A/3 – classe 1 – consistenza 4,5 vani – posto al piano T-1 – RC € 278,89 Via C. Romanò n. 9.**

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: a nord Via SS Alessandro e Martino, a est altra unità immobiliare, a sud cortile comune, a ovest vano scala comune.**

Trattasi di fabbricato antecedente al 1967. L'edificio presenta una tipologia di impianto a corte risalente alla seconda metà dell'800.

**Conformità catastale:** Si precisa che *“esiste una grave difformità tra l'attuale scheda catastale e ciò che si è rilevato nell'appartamento durante il sopralluogo. L'abuso edilizio consiste nelle modifiche attuate nel piano primo con la creazione di un locale di disimpegno e l'eliminazione del bagno e delle due camere, contestualmente è stata abbassata l'altezza per consentire la*

**Avv. ANNA LA STELLA**

20122 MILANO

Via Podgora, 11

Tel. 02.54122640 - Fax 02.54122560

studio@lastellalex.it

*costituzione di un nuovo solaio in legno per consentire la formazione di un secondo piano dove vengono ricavati due camere e un nuovo servizio igienico. Entrambi i piani presentano un'altezza media di 2,20 ml. L'abuso edilizio rappresenta un incremento di slp (superficie lorda pavimentata) e non risulta sanabile in quanto manca il requisito dell'altezza dei locali".* Si rende, quindi, necessario il ripristino dell'unità immobiliare secondo le risultanze della scheda catastale, mediante interventi edili di eliminazione del solaio piano secondo e ripristino dei vani al piano primo conformemente alla scheda catastale. Il costo preventivo è già stato portato in detrazione al valore di stima dell'immobile. Sul punto si richiama integralmente il contenuto del paragrafo 4.3.2. della perizia redatta dal dott. Fabrizio Gandini, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17, 5° comma e 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

**PROVENIENZA:** atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Monteleone di Cesate (MI) in data 24.03.2006 repertorio n. 9235/1414, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data 29.03.2006 ai nn. 47184/23732.

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile è occupato dalla famiglia del debitore, quindi, da ritenersi libero (pagina 2 della perizia).

**In data 23.07.2018, il Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Marianna Galioto ha emesso ordine di liberazione dell'immobile in corso di esecuzione a cura del Custode Sivag.**

**Attestato di prestazione energetica:** classe G.

**visto**

il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Marianna Galioto del 23.07.2018

**avvisa che**

1. La **VENDITA SENZA INCANTO** avrà luogo **il 20 MARZO 2019 ALLE ORE 15.00** presso il proprio studio in **Milano, Via Podgora n. 11**, **previa deliberazione sulle offerte**, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, cui farà seguito in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

2. L'immobile pignorato è posto in vendita **al prezzo base di Euro 42.750,00** (euro quarantaduemilasettecinquanta/00), nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile 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 il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù

**Avv. ANNA LA STELLA**

20122 MILANO

Via Podgora, 11

Tel. 02.54122640 - Fax 02.54122560

studio@lastellalex.it

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.

**3. Come previsto dal D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015 il novellato art. 571 c.p.c. consente di offrire una somma pari al 75% del prezzo base d'asta indicato nel punto precedente e, quindi, pari ad € 32.062,50 (euro trentaduemilasessantadue/50);**

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

5. 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.

6. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare **entro le ore 13.00 del giorno 19 MARZO 2019**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Podgora n. 11 una busta chiusa contenente:

- l'**offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, in bollo vigente (attualmente € 16,00);

- **un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 2727/2013 R.G.E."**, 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

**Avv. ANNA LA STELLA**

20122 MILANO

Via Podgora, 11

Tel. 02.54122640 - Fax 02.54122560

studio@lastellalex.it

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; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto; in caso di offerta presentata da cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

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 delle Esecuzioni Civili Immobiliari.

**7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

8. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

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 all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'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** 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso

**Avv. ANNA LA STELLA**

20122 MILANO

Via Podgora, 11

Tel. 02.54122640 - Fax 02.54122560

studio@lastellalex.it

agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; **€ 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00**; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita 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.

9. 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.

10. 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 delegato.

11. 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.

12. Si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi

**Avv. ANNA LA STELLA**

20122 MILANO

Via Podgora, 11

Tel. 02.54122640 - Fax 02.54122560

studio@lastellalex.it

condominali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile;

13. Al presente avviso di vendita viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 23.07.2018.

In ogni caso, maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) o scrivendo al professionista delegato all'indirizzo e-mail [procedure.avv.lastella@gmail.com](mailto:procedure.avv.lastella@gmail.com) (Tel. 02.54122640 – Fax. 02.54122560), ovvero contattando il Custode dell'immobile pignorato, Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, SIVAG s.p.a., al numero 02/26952007.

Milano, li 16 novembre 2019.



Il professionista delegato  
Avv. Anna La Stella