Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E 2440/2017
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Caterbi

Promossa da

UNICREDIT S.P.A. e per essa DOBANK S.P.A.

Contro

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

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Giacomo Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 20/11/2018;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.

2) II prezzo base è di **euro 185.000,00=** (centoottantacinquemila/00).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì), **entro le ore 13,00 del giorno 28 febbraio 2019**.

La dichiarazione di offerta, munita di bollo da euro 16,00, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione completa delle generalità, dovrà contenere l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base sopra indicato, ma non oltre un quarto dello stesso e, quindi, **l'offerta, per essere efficace, non potrà inferiore ad euro 138.750,00** (centotrentottomilasettecentocinquanta/00).

Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva n.2440/2017 R.G.E.".
Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) In data 1 marzo 2019 alle ore 11,00, presso lo studio del professionista delegato, in Milano Piazza Castello n.5, viene fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e, nel caso siano presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di euro 3.000,00.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

6) L'aggiudicatario entro **centoventi** giorni dalla aggiudicazione dovrà versare - secondo le indicazioni che verranno fornite dal delegato - il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
In Comune di Basiano (Mi), via Guglielmo Marconi n. 3:
Piena proprietà di **appartamento ubicato al piano primo con sottotetto non abitabile (catastalmente piano secondo) con annesso un vano di cantina situato al piano interrato,** censito al Catasto fabbricati del Comune di Basiano (Mi) al **Foglio 4, Mappale 659, Sub 6**, Via Guglielmo Marconi n. 3, piano 1 - 2 - S1, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 7, rendita catastale € 415,75, e di **box singolo ad uso autorimessa ubicato al piano interrato**, censito al Catasto fabbricati del Comune di Basiano (Mi) al **Foglio 4, Mappale 659, Sub 21**, Via Guglielmo Marconi n. 3, piano S1, Categoria C/6, classe 4, consistenza 15 m², superficie catastale totale 15 m², rendita catastale € 46,48

Coerenze in contorno da nord in senso orario:
- dell'appartamento: prospetto su giardino proprietà di terzi, proprietà di terzi e prospetto su rampa comune di accesso ai box auto; prospetto su rampa comune di accesso ai box auto, prospetto su giardino proprietà di terzi e pianerottolo comune; prospetto su accesso pedonale comune, pianerottolo comune, proprietà di terzi e prospetto su giardino proprietà di terzi; prospetto su giardino proprietà di terzi.
- del sottotetto: prospetto su giardino proprietà di terzi e proprietà di terzi; prospetto su rampa comune di accesso ai box auto e prospetto su pianerottolo comune; prospetto su pianerottolo comune, proprietà di terzi e prospetto su giardino proprietà di terzi; prospetto su giardino proprietà di terzi.
- del vano di cantina: proprietà di terzi per due lati; corridoio comune; proprietà di terzi.
- del box ad uso autorimessa**:** proprietà di terzi; corsello box comune; proprietà di terzi; terrapieno.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Filippo Galli del 18/10/2018, che deve essere consultata dall'offerente (sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima - pubblicata sul sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it unitamente all'ordinanza di vendita - redatta dal C.T.U., da ritenersi come parte integrante del presente avviso, emerge quanto segue:
- Lo stato di fatto dell'unità immobiliare pignorata, rilevato in sede di sopralluogo, non risulta conforme al progetto autorizzato dal Comune di Basiano; più precisamente - rispetto agli elaborati grafici di progetto approvati - nell'unità immobiliare oggi oggetto di apprensione esecutiva l'esperto ha rilevato quanto segue:
  (i) è stata istallata internamente all'unità immobiliare una scala chiocciola di collegamento tra l'appartamento e il sottotetto non abitabile;
  (ii) non è stato realizzato l'antibagno nel servizio igienico dell'appartamento, invero previsto nel progetto;
  (iii) è stata rimossa nell'appartamento la porta di accesso al disimpegno che, in assenza dell'antibagno, deve fungere da zona filtro tra il servizio igienico e gli altri locali con permanenza di persone;
  (iv) è stato realizzato nel sottotetto non abitabile un secondo servizio igienico;
  (v) è stato realizzato nel sottotetto non abitabile un nuovo lucernario posto all'interno del locale adibito a servizio igienico.
  Inoltre, rispetto al progetto autorizzato, nel sottotetto non abitabile risultano essere state completate tutte le opere di finitura (intonaci, coloriture, pavimenti, rivestimenti, ecc.) e risulta essere stato predisposto l'impianto di riscaldamento.
- La scheda catastale dell'appartamento con sottotetto e vano di cantina non è conforme allo stato di fatto dei luoghi.
  Nello stato di fatto (i) nel servizio igienico dell'appartamento non risulta realizzato l'antibagno, (ii) nel sottotetto non abitabile risulta essere stato realizzato un secondo servizio igienico e (iii) risulta istallata una scala interna a chiocciola di collegamento tra l'appartamento e il sottotetto.
  Inoltre, nella scheda catastale risultano alcune imprecisioni grafiche, tra cui la posizione dell'ingresso all'appartamento

Si precisa quanto segue:
La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:
A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom. Filippo Galli (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 ricorrendone i 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.
B) 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;
C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
D) 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.
Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.
E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; 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.
F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:
- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE - intestato come sopra indicato - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo 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.
G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
H) 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 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. 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 stato 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 3.000,00.
Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
I) L'aggiudicatario dovrà depositare - secondo le indicazioni che verranno fornite dal delegato - il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, 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 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 delegato o al custode giudiziario.

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 condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

AVVISA ALTRESI'

Il professionista delegato è altresì nominato custode giudiziario: maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato.

****

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo le modalità indicate dal Giudice dell'Esecuzione.

****

Professionista Delegato dott. Giacomo Degrassi con studio in Milano, Piazza Castello n. 5:
per informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle 15 alle 18:
Tel. 02.86465051-35;
E-mail: giacomo.degrassi@virgilio.it

Milano, il giorno 18 dicembre 2018

Il Professionista Delegato
dott. Giacomo Degrassi
Firmato: Giacomo Degrassi
****