



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 2079/2013 – G.E. Dott.ssa Mennuni

Promossa da

UniCredit S.p.a. con sede sociale in Via Alessandro Specchi, n. 16 – Roma e Direzione Generale in Piazza Cordusio – Milano, C.F. e Part. IVA 00348170101, e per essa, quale mandataria per la gestione del credito, Unicredit Credit Management Bank S.p.a., con sede legale in Verona – Piazzetta Monte, n. 1, C.F. 00390840239, Part. IVA 02659940239, in persona del Signor Dino Crivellari, nella sua qualità di legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Lessio, con studio in Milano – Corso di Porta Nuova n. 20

Contro

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

AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Mennuni, in data 24/03/2015;
- vista la successiva ordinanza del G.E. Dott.ssa Mennuni in data 7/10/2015;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Barbara Bedogni;
- visto il provvedimento in data 18/06/2017 a firma dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni;
- vista la successiva ordinanza in data 11/06/2018 dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni, recante nuove disposizioni in tema di pubblicità;
- considerati tutti i precedenti esperimenti di vendita andati deserti;
- visti gli art. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 48.600,00 (quarantottomilaseicento/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 36.450,00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00)**.
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (1 aprile 2019), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 36.450,00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 2079/2013 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 1 aprile 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 36.450,00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 2 aprile 2019, alle ore 18,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati fino da € 13.001,00 ad € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.001,00 ad € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.001,00 ad € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.001,00 ad € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.001,00 ad € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.001,00 ad € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.001,00 ad € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.001,00 ad € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al Creditore Fondiario, Unicredit S.p.a., con sede legale in Roma – Via Alessandro Specchi, n. 16 e direzione generale in Milano – P.zza Cordusio, C.F. e Part. IVA 00348170101, e, per essa, quale mandataria per la gestione del credito UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a., in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Verona – Piazzetta Monte, n. 1, C.F. 00390840239, Part. IVA 02659940239 (rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Lessio, con studio in Milano – Corso di Porta Nuova n. 20), il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo, le spese di trasferimento, nonché la quota parte a suo carico del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n. 2079/2013 R.G.E.*" o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento.

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 indicato di 120 (centoventi) giorni, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Cesate (MI) - Via Roma n. 16/D – appartamento al piano primo di mq. 55,85 circa, composto da 2 camere da letto, soggiorno con cucina a vista e servizio igienico, oltre cantina posta al piano seminterrato.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 14; Mappale 475; Subalterno 49; Via Roma n. 16/D; piano 1 – S1; cat. A/4; classe 2; vani 4; r.c. €. 202,45.

Coerenze dell'appartamento: da nord in senso orario: vano scale comune, cortile comune, altra unità immobiliare.

Coerenze della cantina: da nord in senso orario: altra cantina, cortile comune, altra cantina, passaggio comune.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore esecutato in forza di atto di compravendita in data 29/05/2007 a rogito Notaio Giuseppe De Rosa di Rep n. 19515, Racc 14043, registrato a Milano l'8/06/2007 al n. 9663 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 in data 12/06/2007 ai nn. Reg Gen 89376, Reg Part 46778.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del 1° settembre 1967.

La situazione planimetrica rilevata dal perito estimatore, al momento del sopralluogo, ha evidenziato delle difformità rispetto alla scheda catastale depositata in Catasto, nonché un mancato rispetto delle prescrizioni del Regolamento edilizio.

Presso l'immobile oggetto di procedura è stata demolita la parete divisoria esistente fra soggiorno e corridoio; tale demolizione ha portato alla mancanza di un disimpegno tra il locale bagno ed il locale soggiorno/cucina, come, invece, prescritto dal Regolamento d'igiene edilizia del Comune di Cesate al titolo V, art 96, capitolo D 1, paragrafo E). L'immobile in questione presenta quindi delle difformità edilizie e catastali, sanabili attraverso presentazione di pratica edilizia per opere interne (CIA) e successiva modifica di scheda catastale.

Dalla relazione di stima, depositata in atti dall'Arch. Silvia Portaluppi, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 467,03 kWh/m²a), con classe energetica (Etc) - fabbisogno termico per climatizzazione estiva A+ (2,82 kWh/m²a), emissione di gas ad effetto serra in atmosfera 93,25 kg/m²a, come risulta dall'attestato di certificazione energetica registrato in data 10/06/2014, valido fino al 10/06/2024, codice identificativo 15076 – 000156/14, dall'Arch Silvia Vittoria Portaluppi, numero di accreditamento n. 4198.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La SIVAG è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/26952007, dalle ore 14,00 alle ore 17,30 dei giorni non festivi, mail immobiliare@sivag.com, sito www.sivag.com.

Milano, li 3 gennaio 2019

Il delegato
Avv. ~~Matteo~~ Tamanini

