

**TRIBUNALE DI MILANO**

**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. PURICELLI**

Nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1201/2014 R.G.E.I. promossa da:

**CORDUSIO RMBS UCFIN SRL** (C.F./P.I. 04020820264) e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank spa (ora, DoBank spa), rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Belloni ed elettivamente domiciliata presso lo Studio di quest'ultimo sito in Milano, Piazzetta Guastalla n. 10

**VENDITA SENZA INCANTO**

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

Il sottoscritto Avv. Francesco Lorusso, con studio in Milano, Viale Monte Nero, n. 66:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 6 settembre 2018;
- vista la perizia dell'Arch. Elena Bosciano;
- visti gli artt. 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 degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in n. 1 lotto.
2. Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato: **Euro 50.000,00**, offerta minima **Euro 37.500,00**.
3. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Monte Nero 66 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità

(non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i 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;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 37.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Ese. R.G.E. 1201/2014 Tribunale di Milano**".

- 4) In data **21 maggio 2019 ore 15:30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Monte Nero, n. 66 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
  - l'entità del rilancio è pari ad Euro 1.000,00 in base all'ammontare dell'offerta più alta secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
  - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).
- 5) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario - ai sensi dell' art. 41 Legge 01/09/1993 n. 385 - CORDUSIO RMBS UCFIN SRL - con sede legale in Verona Piazzetta Monte n. 1 e per essa, quale mandataria, Unicredit Credit Management Bank spa (ora, DoBank spa), rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Belloni, presso di questi elettivamente domiciliata in Milano, Piazzetta Guastalla n. 10, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "R.G.E. 1201/2014 Tribunale di Milano".
- 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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
- Con questo avviso si rende noto 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.

In particolare, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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.

- 6) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (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.
- 7) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti bonifici bancari intestati a "R.G.E. 1201/2014 Tribunale di Milano".

I creditori sono invitati 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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Con questo avviso si rende noto 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.

In particolare, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o

dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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.

- 8) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *"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"*.

- 9) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Intera proprietà dell'unità immobiliare così costituita: in Comune di MILANO, via Michele Pericle Negrotto n. 8, appartamento sito al piano primo, costituito da: locale-ingresso ove si trova la cucina, a destra del quale si trova il bagno; vi sono inoltre un altro spazio adiacente alla zona cucina, separato da una porzione di muro ed un altro locale dotato di porta e finestra.

L'unità immobiliare sopra descritta risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Milano, al piano primo: foglio 93, mappale 92, subalterno 713, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 39,51 mq, rendita catastale € 206,58.

Coerenza dell'appartamento: via Negrotto, proprietà sub. 706, ballatoio comune, proprietà sub. 712.

#### **CONFORMITA' CATASTALE-URBANISTICA-CATASTALE**

Conformità urbanistico - edilizia: non è stato possibile consultare il fascicolo del fabbricato; tuttavia è stato possibile verificare che presso l'ufficio di Via Edolo n. 19 è giacente il permesso di costruire in

sanatoria riguardante il frazionamento di una unità immobiliare in due unità separate con creazione di un nuovo servizio igienico nel sub. 713. Il permesso di costruire potrà essere ritirato presso detto ufficio, previo versamento di una modica somma e che non sembrerebbero dovuti altri oneri o sanzioni. Sarà inoltre necessario, contestualmente alla richiesta di rilascio del permesso di costruire a sanatoria, rilasciare l'allegata dichiarazione per ottenere la certificazione dell'agibilità speciale.

Conformità catastale: è stata constatata la conformità tra stato di fatto e la scheda catastale che evidentemente si riferisce al momento della redazione dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria

#### **SITUAZIONE URBANISTICO- EDILIZIA**

L'unità immobiliare si trova al primo piano di un fabbricato del 1929 in un contesto a corte. La licenza di abitabilità è stata rilasciata in data 4 maggio 1929, ove si fa riferimento alla licenza di costruzione 12400 del 22 marzo 1928 atti n. 32075/6074.

In particolare, la licenza di abitabilità si riferisce ad un fabbricato su due livelli fuori terra avente in particolare al piano terra una destinazione differente da quella attuale.

Nell'atto di provenienza si fa riferimento ad una concessione in sanatoria rilasciata in data 3 dicembre 2004, atti 1.215.638/2004.

#### **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE**

Il Perito evidenzia che, all'epoca del sopralluogo, i beni pignorati risultavano occupati senza titolo.

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Per visitare l'immobile contattare i seguenti recapiti del custode giudiziario: Tel. 02/55.19.92.06 - Fax. 02/54.10.26.21 - e-mail: [lorusso@legalelorusso.it](mailto:lorusso@legalelorusso.it).

\*\*\*\*\*

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto avvocato, telefonando dalle ore 17.00 alle ore 18.00 dei giorni di martedì e giovedì (Tel. 02/55.19.92.06).

La pubblicità verrà effettuata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui quotidiani "Corriere della Sera edizione Lombardia" e "Leggo Milano" sarà presente un annuncio senza foto contenente le informazioni indispensabili ed il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche ([portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

La pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sarà pubblicata sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it)

Milano, 28 gennaio 2019

*Il delegato alla vendita*

(Avv. Francesco Lorusso)