Avv. Giovanni Rizzo

Via Manara, 15 – 20122 Milano

Tel. 02 5450147 – Fax 02 5450147

giovanni@studiolegalerizzo.it

ORIGINALE

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZ. – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA VAGHI SILVIA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 2228/2010

SECONDO AVVISO DI VENDITA

ESPERIMENTO SENZA INCANTO IL **5/9/2019 ORE 15,00**

Artt. 570, 576 e 591 bis c.p.c.

La procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Giovanni Rizzo del Foro di Milano, promossa da **UNICREDIT FAMILY FINANCING S.p.A.** e per essa **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a.**, domiciliata presso lo studio dell'**Avv. Claudio Migliorisi** sito in Milano, Piazza Castello n. 2,

contro

M.E.H.I. (indicazioni omesse ex art. 174/9 D.Lgs. n. 196/2003).

Il Delegato Avv. Giovanni Rizzo vista l'ordinanza di nomina del G.E. del 16/04/2014 e gli artt. 591 bis 570 e 576 c.p.c.

- il D. L. 83/2015 convertito nella Legge132/2015.
- il provvedimento dell'Ill.mo G.E. del **7 ottobre 2015** avente ad oggetto le nuove modalità operative per le vendite in seguito alle modifiche apportate con d.l. 83/2015 convertito nella Legge 132/2015;
- l'ordinanza del 23.10.2018 emessa dalla Dott.ssa Silvia Vaghi.

AVVISA

della vendita della **piena proprietà** del compendio immobiliare pignorato, in prosieguo descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni di vendita:

ESPERIMENTO SENZA INCANTO

1. La vendita avrà luogo in un unico lotto.
2. Il prezzo base e le offerte in aumento per la gara ex art. 573 c.p.c. vengono così fissati: prezzo base **€ 38.400,00**. Offerta minima per la partecipazione all'asta: **€ 28.800,00** pari al 75% del valore dell'immobile. Offerte in aumento **€ 500,00**. Saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼ rispetto al prezzo così come determinato.
3. La vendita dell'immobile avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma e 40, sesto comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni).

4. 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.

5. L'Avvocato Delegato dà atto, che da quanto risultante:

   - dalla perizia di stima dell'Arch. Luca D'Angelo in atti dal 28.2.2014;
   - dagli atti acquisiti dalla procedura;

la porzione immobiliare oggetto di espropriazione

a) con riguardo al possesso: l'unità immobiliare in oggetto non risulta occupata.

b) con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica: da indagini svolte in Comune la stessa risulta edificata in data anteriore al 1° settembre 1967 e, secondo quanto previsto dal rogito, "successivamente non state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi". Tuttavia durante il sopralluogo effettuato dal CTU sono state riscontrate le seguenti variazioni all'interno della porzione di fabbricato:

   - pianoterra/primo (vano scala) – la scala a chiocciola presente nell'immobile è a pianta circolare e non quadrata come disegnata;
   - piano terra (disimpegno bagno/cucina) – le "mazzette" in muratura e la porta non sono state realizzate per garantire l'opportuno disimpegno tra bagno e cucina come imposto dal Regolamento di Igiene della Regione Lombardia (altezza locali 391 e non 3.60 come riportato sul catastale);
   - piano primo – non sono stati realizzati i tavolati di chiusura del vano scale e quindi neanche il ripostiglio sul lato sinistro della scala (altezza locale 319 e non 3.70 come riportato sul catastale);
   - piano secondo – piccolo wc (85x170) realizzato senza permessi comunali nell'angolo della camera. Altezza locale 270 soffitto piano vicino all'ingresso ed h 310/155 altezza falda verso la facciata lato strada e non h 2.80 come riportato catastale. Inoltre è presente la forometria nel solaio (coperta da una lamiera) per collegare il secondo piano alla scala a chiocciola già presente negli altri piani.

   Le opere difformi rilevate sono di due fattispecie e riguardano:

   a) opere eseguite in assenza di DIA ma sanabili, presentazione di DIA a pagamento della sanzione pecuniaria a partire da € 516,00= (ai sensi dell'art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01);

   b) opere difformi e non sanabili: rimessione in pristino (demolizioni – ricostruzioni).

6. Custode del compendio immobiliare da vendere è stata nominata **SIVAG tel. 02.26952007**. Gli interessati potranno rivolgersi al custode per visionare il bene da acquistare. Per informazioni rivolgersi al delegato preferibilmente per posta elettronica al seguente indirizzo giovanni@studiolegalerizzo.it o eventualmente a mezzo tel-fax 02/5450147.

7. L'aggiudicatario entro 60 giorni (sessanta), termine perentorio con decorrenza dall'aggiudicazione in asta, a pena di decadenza e perdita della cauzione depositata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a.**, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, previa autorizzazione dell'avvocato delegato, il saldo prezzo corrispondente al credito della predetta Banca per capitale accessori e spese, e dovrà versare altresì nello stesso termine mediante assegno circolare al Delegato l'eventuale parte residua del prezzo, detratta la cauzione già versata. Il Delegato **invita**, già da ora, il creditore fondiario a fargli pervenire, a mezzo PEC, prima della vendita fissata, la nota di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

8. Il sottoscritto Delegato è autorizzato a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento della cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie mentre sono a carico dell'acquirente le spese delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento. Il Delegato è altresì autorizzato a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente corrisposto. Il pagamento delle spese condominiali arretrate è regolato dall'art. 63/2 delle Disposizioni Attuative al Codice Civile (le ultime due annualità).

9. La pubblicità, come ordinato dal G.E., sarà effettuata:

   - pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
   - pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncia fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: *www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;*
   - pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie e foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet *www.trovoaste.it* e *www.legalmente.it;*

10. Il sottoscritto Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali a norma di legge debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato presso il proprio Studio in Milano via Manara n. 15, piano secondo, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Recapiti del Delegato: Avv. Giovanni Rizzo telefono 02 5450147– telefax 02 5450147 e-mail: giovanni@studiolegalerizzo.it

ASTA SENZA INCANTO

DEL 5/9/2019 ORE 15,00

11. Le offerte di acquisto segrete, dovranno essere presentate dagli offerenti, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, in busta chiusa sigillata, presso lo studio del Delegato, **entro e non oltre le ore 12,30 del giorno precedente non festivo a quello fissato per l'asta**. Le offerte possono essere presentate, senza appuntamento, solo il giorno precedente l'asta dalle ore 9,30 alle ore 12,30, possono inoltre essere depositate in altri giorni, previo appuntamento fissato con il delegato dalle ore 9,00 alle ore 13,00. Gli offerenti dovranno contestualmente presentare cauzione per un importo pari ad 1/10 (10% del prezzo base d'asta), nonché versare l'importo delle spese di trasferimento, unitamente al saldo prezzo. La mancata partecipazione all'incanto senza documento o giustificato motivo comporterà la restituzione della cauzione solo nella misura di 9/10 dell'intero e la restante parte verrà acquisita alla procedura esecutiva.

12. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Giovanni

Rizzo **Via Manara n. 15,** una **busta chiusa** contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, in regola con il bollo;

- assegno circolare non trasferibile, intestato **"Avv. Giovanni Rizzo n. 2228/2010 R.G.E."**, per un importo pari al **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- il numero del lotto (in questo caso lotto unico);

- il numero della procedura esecutiva **RGE 2228/2010;**

- i dati identificativi degli immobili (Comune, indirizzo ed estremi catastali: foglio, particella e subalterno);

- l'indicazione della somma offerta;

- le complete generalità dell'offerente:

* se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente. Nel caso in cui l'offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale con indicazione - qualora coniugato in regime di comunione legale - delle generalità del coniuge (cognome, nome, luogo, data di nascita, codice fiscale) (per escludere i beni aggiudicati 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). All'offerta dovranno essere allegate copie fotostatiche di un valido documento d'identità e del tesserino di codice fiscale (anche del coniuge, se in comunione legale);

* se persona giuridica (Società): dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o il Codice Fiscale, recapito telefonico, nonché cognome e nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'udienza dovrà essere prodotta una visura camerale in corso di validità dalla quale risulti lo stato della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché copia fotostatica di un valido documento di identità del detto offerente;

* se persona fisica minorenne: in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Gli offerenti dovranno 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 Civile Esecuzioni Immobiliari di Milano;

- l'offerta deve essere sottoscritta personalmente dall'offerente e da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare;

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

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara.

Il giorno 5 **settembre 2019 alle ore 15.00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c..

All'udienza come 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% (settantacinque per cento) 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 adesione 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 a **€ 500,00.**

Il termine per ciascun rilancio è di 1 (un) minuto. Allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente

L'aggiudicatario entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo (detratto l'importo per cauzione già versato) e le spese di trasferimento (che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia dell'acquisto) dovranno essere versati al Professionista delegato nello stesso termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati **"Procedura Esecutiva n. 2228/2013 R.G.E."**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

Qualora l'aggiudicatario non provvedesse nei termini, sarà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c..

C) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

INTERA PIENA PROPRIETA' – LOTTO UNICO

IN COMUNE DI GORGONZOLA (MI) IN VIA CASCINA ANTONIETTA N. s. c.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Cascina Antonietta, al civico s. c., a Gorgonzola (MI), composto un locale-cucina e bagno al piano terreno con antistante portico e retrostante cortile, scala a chiocciola che permette l'accesso ad una camera da letto con

antistante loggiato al piano primo, una camera al piano secondo a cui si accede da scala e ballatoio comuni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 72,90 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

M.E.H.I (indicazioni omesse ex art. 174/9 D.Lgs. n. 196/2003).

descrizione:

Fg. n. 11; Part. 71, Sub. 704, Cat. A/4; classe 3; consistenza vani 4; posto al piano T-1-2; rendita € 299,55.

Coerenze della porzione di fabbricato in blocco unico, da nord:

Strada per Cascina Antonietta, proprietà di terzi, cortile comune al mappale 72, proprietà di terzi.

E' compresa nella vendita la comproprietà condominiale delle parti del fabbricato e delle aree comune tali per legge, destinazione o titolo.

D) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie per l'esercizio 2015/16 **€ 132,93**; 2017 **€ 145,85**; Preventivo consuntivo 2018 da approvare nell'Assemblea dell'11.4.2019 **€ 240,51**; Lavori straordinari deliberati: manutenzione tetto androne **€ 473,18** e manutenzione tetto scala B **€ 1.096,77**.

Cause in corso: non risultano cause in corso, attuale amministratore ex art. 1129 c.c..

Atti ablativi: nessuno.

Milano, 28 Giugno 2019

Avv. Giovanni Rizzo