TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 3983/12
Promossa da

Unicredit Credit Management Bank Spa, con l'avv. Paolo Lessio;

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Gaia Francesca Caldarini, con studio in Milano – Via Freguglia, n. 8/a – tel. E fax 02/5512168, indirizzo mail: caldarini@lawyer.com, PEC: gaiafrancesca.caldarini@milano.pecavvocati.it

- vista l'ordinanza di delega del G.E. D.ssa Chieffo, del giorno 28/9/2017;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. D.ssa Chieffo, del giorno 31/12/2018;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. D.ssa Chieffo, del giorno 11/8/2019;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Alessandra Ubertazzi;
- visti gli att. 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 30.000,00 (trentamilaeuro/00).**

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 22.500,00 (ventiquattromilasettecentoventi/00).**

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente ma sempre previo appuntamento) 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 Freguglia, n. 8/A, **sempre previo appuntamento entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte. 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 22.500,00.
- 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 "*R.G.E. 3983/2012 avv. Gaia Caldarini*". 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 15 gennaio 2020; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).
6) **In data 16 gennaio 2020, alle ore 16,00,** avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Freguglia 8/a, – 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 allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione (su base d'asta € 1.000,00);
- 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 Credit Management Bank Spa con l'avv. Paolo Lessio, 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 e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti bonifici bancari alle coordinate che verranno di seguito indicate.

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.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali ex art. 2 comma 7 D. 15/10/2015 n. 227.

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). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

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 Castano Primo, Via XX Settembre, 3: appartamento posto al piano primo composto da due locali più servizi e cantina al piano cantinato.**

Il tutto così censito al N.C.E.U. del predetto Comune:

Foglio 11, mappale 232, subalterno 501, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, piano 1-S1, Via XX Settembre 3, Rendita catastale € 155,45.

COERENZE appartamento: altro appartamento, vano scala comune, altro appartamento, Via Tadini.

COERENZE cantina: altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune.

PROVENIENZA :

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in data 11 maggio 2007 con atto n° 68823/12407 di repertorio a rogito del Notaio dott. Mario Gurreri di Oleggio, trascritto all'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 9/6/2007 ai nn. 88599/46449.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare meglio sopra individuata è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Il Perito estimatore ha dichiarato la conformità edilizia ma non quella catastale essendo stata rilevata l'assenza della separazione tra ingresso e cucina che dovrebbe tra l'altro costituire l'antibagno. Per maggiori informazioni, spese e sanzioni si rimanda alla perizia estimativa.

STATO OCCUPATIVO: il 28/9/17 il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione. La procedura è in atto e a cura del custode.

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

L'immobile è privo di attestazione energetica.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La delegata alla vendita è stata nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile. Le visite all'immobile potranno essere concordate telefonando allo 02/5512168, oppure mediante l'indirizzo e-mail caldarini@lawyer.com.

Milano, lì 23 settembre 2019.

Il delegato
Avv. Gaia Caldarini