

AVVOCATO CINZIA RODEGHER  
PIAZZA CASTELLO, N. 5  
20121 - MILANO  
TEL. 02 86465051 - FAX 02 86465035  
AVV.RODEGHER@GMAIL.COM

Repubblica Italiana  
TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
**R.G.E. 732/2018**  
Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Fiengo

Promossa da

UNICREDIT S.P.A.

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

***5 DICEMBRE 2019 ore 15.00***

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 05.04.2019;
- vista la diserzione della prima asta senza incanto;
- 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) Il prezzo base è di **euro 67.600,00=(sessantasettemilaseicento/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 4 DICEMBRE 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 50.700,00=(cinquantasettemilasettecento/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 a “**Proc. Esecutiva n. 732/2018 RGE**”.

Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) **In data 5 DICEMBRE 2019, ore 15.00**, 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 1.500,00.

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,

- direttamente al Creditore Fondiario, ex art. 41 T.U.L.B. la parte di prezzo che corrisponde al credito della predetta società per capitale, accessori e spese, dedotte le spese di procedura (compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia; per la cancellazione dei gravami esistenti e per ogni ulteriore spesa che si rendesse necessaria), con le modalità che verranno indicate dal professionista delegato;
- al professionista delegato l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, nonché la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 7 D.L. 227 del 15.10.2015), mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a “**Proc. Esecutiva n. 732/2018 RGE**”.

A tal fine il creditore fondiario è invitato a depositare sia in Cancelleria, sia presso lo studio del delegato, entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, la nota dettagliata del proprio credito, indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese alle quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità di versamento.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **in Comune di Santo Stefano Ticino (Mi), in via Milano n. 30:**

piena proprietà di appartamento sito al secondo piano, il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune come segue: **foglio 6, particella 464, subalterno 7**, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 65 mq, Rendita euro 112,07, via Milano n. 30, piano 2;

*confini, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale e all'estratto di mappa: per due lati cortile comune, per due lati altra unità immobiliare, vano scala comune, cortile comune;*

### **in Comune di Santo Stefano Ticino (Mi), in via Eugenio Villoresi n. 1/A:**

piena proprietà di magazzino/locale al piano terra, il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune come segue: **foglio 6, particella 464, subalterno 27**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 38 mq, Superficie catastale totale 45 mq, Rendita euro 66,73, via Villoresi Eugenio n. 1, piano T;

*confini, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale e all'estratto di mappa: altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune.*

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 ing. Silvia Montinaro del 6 marzo 2019, che deve essere consultata dall'offerente sul portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e sugli altri siti di seguito indicati 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.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla relazione di stima redatta dal perito estimatore, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, emerge quanto segue:

- in merito alla *conformità edilizia*: che l'edificio è stato edificato in virtù di concessione edilizia del 02/04/1962, pratica edilizia n.123/63. Tipo di pratica: concessioni edilizie. Per lavori: edili. Oggetto: nuova costruzione di tre edifici civili ad uso residenziale. Presentazione in data al n. di prot.: richiesta di concessione edilizia presentata il 30/12/1963. Rilascio in data: 02/04/1962 e successivo nulla osta in variante del 30/12/1963. Abitabilità/Agibilità: rilasciate in data 16/03/1963, 12/12/1963, 03/04/1965. Per quanto concerne **l'appartamento** dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano Ticino risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato. Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che è conforme a quanto licenziato con il nulla osta n.123 del 30/12/1963. Quanto al **magazzino/locale deposito** dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano Ticino risulta che oltre alle pratiche edilizie sopra menzionate non sono state presentate altre pratiche autorizzative relativamente all'immobile pignorato. Dal sopralluogo dell'unità immobiliare è stato possibile verificare che l'immobile non è conforme a quanto licenziato con il nulla osta n.123 del 30/12/1963, infatti il piano terra risulta diviso in più unità e non un piano senza divisioni interne come da progetto. Si segnala che l'edificio in cui è ubicato il magazzino/locale deposito è stato edificato prima dell'1 settembre 1967, inoltre la sanatoria edilizia dovrebbe essere presentata nel caso dall'amministrazione riguardando tutto il piano terra e non solo l'unità pignorata;
- in merito alla *conformità catastale*: quanto **all'appartamento** che la distribuzione interna attuale è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano; quanto al **magazzino/locale deposito**, che la distribuzione interna attuale è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano; il perito precisa che si dovrà invece provvedere ad aggiornare la banca dati catastale per quanto concerne il civico a cui è ubicata l'unità immobiliare, che è infatti sita in Via Eugenio Villorosi 1A e non 1. Gli oneri professionali e catastali si possono stimare in circa € 200,00.

Come risulta dalla perizia di stima e dalla relazione del custode giudiziario agli atti, gli immobili al momento dell'accesso erano liberi da persone. Il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al Custode giudiziario.

**Si precisa, altresì, 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 (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 ricorrere ai 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  $\frac{1}{4}$  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 gli oneri fiscali e le spese riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale, nonché metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

**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  $\frac{1}{4}$  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 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 sono determinate come segue:

€ 500,00 per immobili con prezzo base fino a € 25.000,00;

€ 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 a € 60.000,00;

€ 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00;

€ 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00;

€ 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00;

€ 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00;

€ 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00;

€ 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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 - con le modalità sopra indicate - 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 e documentazione 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'

che è stata nominata **Custode Giudiziario** del bene pignorato la **SIVAG s.p.a.**, con sede in Recedesio di Segrate (MI), via Milano n. 10, Tel.0226952007 dalle 14:00 alle 17:30; e-mail: immobiliare@sivag.com; sito www.sivag.com.

\*\*\*\*\*

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);

– pubblicazione dell’ordinanza di delega, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all’immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), oltre alle ulteriori modalità indicate nell’ordinanza di delega.

\*\*\*\*\*

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;  
per informazioni:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: [avv.rodegher@gmail.com](mailto:avv.rodegher@gmail.com)

Milano, il giorno 30 settembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher