

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOT.T.SSA SIMONA CATERBI

*

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 3488/2012**, promossa da UniCredit S.p.A. e per essa dalla mandataria UniCredit Credit Management Bank S.p.A., delegata, per le operazioni di vendita, all'**Avv. Luca Pedà**, con Studio in Milano (MI), P.zza San Pietro in Gessate n. 2, CAP 20122.

*

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Luca Pedà:

- visti i provvedimenti del G.E. del 3.2.2015, 21.3.2017, 8.01.2019 e 4.09.2019;
- viste le relazioni peritali dell'Arch. A. Ubertazzi del 17-26.12.2014;
- visti gli artt. 591 *bis* c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- premesso che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, 2° 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 del seguente immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di **Castano Primo (MI), Via Conciliazione n. 9, CAP 20022.**

Intera piena proprietà di: **appartamento ad uso abitazione**, posto al piano 4° di un fabbricato residenziale, composto da un soggiorno con terrazzo, due camere con terrazzo

unico, una cucina abitabile, un bagno, un corridoio e da un disimpegno, con annesso **vano cantina** al piano cantinato e **autorimessa** al piano terra.

Riferimenti catastali: l'immobile è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Castano Primo, al foglio 5, mappale 625, sub. 29, piano 4-S1, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, r.c. € 440,28 (l'appartamento e la cantina); al foglio 5, mappale 626, sub. 9, piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 12, r.c. € 30,99 (l'autorimessa).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario: altra proprietà all'interno dello stesso condominio, pianerottolo comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, via Cardinal Ferrari, cortile comune su via Conciliazione. Coerenze della cantina al piano seminterrato, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario: altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, corridoio comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, cortile comune su via Conciliazione. Coerenze dell'autorimessa in blocco unico, tutte nel foglio 5, da Nord in senso orario: altra proprietà tipo cantina all'interno dello stesso condominio, cortile comune da cui si accede, altra proprietà all'interno dello stesso condominio, mappale 311.

Attestato di prestazione energetica: allegato *sub* 9.5 all'"ELABORATO PERITALE" dell'Arch. A. Ubertazzi datato 17.12.2014.

Regolarità edilizia del bene: cfr. pagg. 3-4 della "Relazione tecnica di valutazione di beni immobili" e pag. 5 dell'"ELABORATO PERITALE", entrambi a firma dell'Arch. A. Ubertazzi, datati 17.12.2014.

Stato occupativo: **L'immobile risulta essere libero.**

* * *

La vendita avverrà con le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in n. 1 lotto.

2) **Prezzo base della vendita fissato in € 74.700,00.**

Offerta minima € 56.025,00 (pari al 75% del prezzo base, *ex art.* 571 c.p.c.).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo Studio del professionista delegato in **Milano (MI), P.zza San Pietro in Gessate n. 2, CAP 20122, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste** (*v. infra*).

La busta dovrà contenere:

➤ la dichiarazione, con marca da bollo da € 16,00, di offerta irrevocabile sottoscritta leggibile e per esteso;

➤ e la cauzione.

L'offerta 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 alla 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 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 c.c.). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di certificato camerale dell'impresa 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. Dovrà essere allegato certificato C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risultino 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;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, **non facente parte dell'Unione Europea**, certificato di cittadinanza e permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione di conoscere lo stato del bene e di aver preso visione della relazione peritale e di stima dell'Esperto;

- la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Milano ex art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore ad € 56.025,00 a pena di inefficacia dell'offerta.**

La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 3488/2012 R.G.E.**" e sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

4) In data **9 GENNAIO (giovedì) 2020 alle ore 16,30**, innanzi al professionista delegato, presso lo Studio del medesimo, in Milano (MI), P.zza San Pietro in Gessate n. 2, CAP 20122, si svolgerà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti a norma dell'art. 573 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 prezzo base come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

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 non potranno essere inferiori ad € 1.300,00.

Allorché sia trascorso **1 minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Sarà disposta la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

5) **Entro il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare:

- il prezzo residuo direttamente in favore del creditore fondiario (art. 41 T.U.B.), in via provvisoria e nella misura dell'80%¹. A tal fine, si invita il creditore fondiario a far pervenire al professionista delegato, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento con indicazione degli estremi IBAN presso i quali effettuare il predetto. La mancata tempestiva comunicazione da parte del fondiario delle modalità di versamento del prezzo comporteranno il versamento per intero del saldo prezzo sul conto della procedura;
- la restante parte del residuo prezzo e l'importo per spese di trasferimento sul conto della procedura esecutiva (da comunicarsi a cura del professionista delegato);

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

¹ Ciò in considerazione della necessità di mantenere sul conto della procedura i fondi necessari per garantire la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, per le imposte e le spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione dei gravami esistenti, per l'eventuale definitiva liberazione del bene e per ogni ulteriore spesa che si rendesse necessaria.

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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: le iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura mentre sono a carico dell'aggiudicatario le imposte e le spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento.

L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nelle relazioni peritali redatte dallo stimatore (da intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile 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 il bene si trova, 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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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 del bene.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'immobile, si applica l'art. 63, 2° 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”*.

*

Per ulteriori informazioni si rinvia alle ordinanze del G.E. ed alle due relazioni peritali dell'Arch. A. Ubertazzi datate 17.12.2014.

Le pubblicità del presente avviso di vendita sono presenti su:

- a) Portale delle Vendite Pubbliche (sito: portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- b) siti internet www.trovoaste.it www.legalmente.net;
- c) pagine della edizione Lombardia del Corriere della Sera e Leggo Milano.

*

Il sottoscritto professionista delegato è altresì nominato Custode giudiziario, pertanto, per maggiori informazioni sull'immobile e per richiedere la visita dello stesso, è possibile rivolgersi al medesimo personalmente ovvero ad un collaboratore, ai seguenti recapiti: Milano (MI), Piazza San Pietro in Gessate n. 2, CAP 20122 – tel. 392-0717804; fax: 0362-552000; e-mail: avvocatolucapeda@outlook.com

Milano, 11 novembre 2019

*Il Professionista Delegato alla vendita
e Custode giudiziario
Avv. Luca Pedà*