Avv. P A O L A M U R R U
Via Cerva, 1 – 20122 Milano
Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271
E-mail: avv.paolamurru@gmail.com
PEC: paola.murru@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Simona Caterbi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

Nella esecuzione immobiliare **n. 137 / 2019 R.G.E.** promossa da Unicredit S.p.a., e per essa DoBank S.p.a., con gli avv.ti Antonluca Toro e Davide Dalla Francesca

contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art.174, comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196

* * * * * *

Il Professionista delegato Avv. Paola Murru,
- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 8.10.2019;
- visto il fondo spese consegnato dal legale della creditrice procedente all'udienza del 8.10.2019;
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 MARZO 2020 alle ORE 10,00**, nello Studio in Milano, Via Cerva n. 1, è fissata la prima **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di **LIMBIATE (MB), VIA GIOTTO n. 23**: piena proprietà di **appartamento** al piano primo, attualmente allo stato rustico e non agibile, composto da due stanze, cucina, bagno e scala di accesso autonomo dal cortile, il tutto come da descrizione riportata nell'atto di provenienza costituito dalla compravendita a rogito del Notaio dott. Antonio Aurucci di Milano in data 29.11.2007, n. 40915 rep., n. 4392 di racc..
L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio **41**, mappale **87**, subalterno **702**, Via Giotto n. 23 piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 75, totale escluse aree scoperte mq. 75, rendita Euro 262,10.
Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario: parti comuni (vano scala); altra unità immobiliare; vuoto su sagrato Chiesa Santi Cosma e Damiano; vuoto su altra unità immobiliare.

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'edificio.

* * *

Per quanto riguarda la conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto evidenziato di seguito nel presente avviso ed al contenuto integrale della perizia dell'esperto estimatore Arch. Federico Reyneri depositata il 06.09.2019.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) La vendita dell'immobile avrà luogo in un unico lotto.
2) Il prezzo base è stato determinato dal G.E. pari a **Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00).**
3) L'offerta minima per la partecipazione alla vendita potrà essere pari al 75% del valore dell'immobile indicato al punto 2) che precede.
   Pertanto, saranno considerate **valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto (¼) del suddetto valore dell'immobile e perciò non minori di Euro 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00)**.
4) I rilanci in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/00)**.
5) Ogni offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora della vendita) presso lo Studio dell'Avv. Paola Murru in Milano, Via Cerva n.1, **esclusivamente il giorno 19 marzo 2020, dalle ore 9,30 alle 13,00**.
6) La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica - dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi 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, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
7) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
8) Nella busta, da presentare chiusa, l'offerente dovrà inserire una cauzione di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. RGE 137/2019 Trib. Milano".
   Si fa avvertenza che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
10) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art.571, comma 1 c.p.c.).

Svolgimento della vendita senza incanto

11) 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% del prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato 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 stato 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..

Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento

12) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente alla creditrice fondiaria Unicredit S.p.a. quella parte del prezzo corrispondente al credito vantato per capitale, accessori e spese; la creditrice fondiaria, pertanto, è invitata a far pervenire, prima della vendita, al Professionista delegato la nota dettagliata di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.
Inoltre, nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato il residuo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, oltre ancora il compenso del Delegato determinato secondo il D.M. n. 227 del 15.10.2015 e gli ulteriori oneri a suo carico mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. RGE 137/2019 Trib. Milano" ovvero mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

Condizioni generali di vendita

13) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'esperto estimatore Arch. Federico Reyneri depositata in data 06.09.2019 (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, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 e dell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47.
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.

14) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Spese condominiali - art.63 disp.att.c.c..

15) L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile

16) Il **Custode giudiziario** dell'immobile pignorato è l'**Avv. Paola Murru** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. A tale fine questi ultimi sono invitati ad inoltrare con congruo anticipo una richiesta scritta di visita, a mezzo fax o via e-mail.

Conformità edilizia e catastale del bene

17) L'appartamento si presenta allo stato rustico e non agibile.
Come evidenziato nella perizia dell'esperto estimatore Arch. Federico Reyneri depositata il 06.09.2019, *"non vi sono pavimenti e sottofondi, non sono presenti impianti (né elettrico né idraulico né di riscaldamento), non sono presenti intonaci né serramenti interni.*
I tavolati interni (realizzati solo in mattoni forati, non intonacati) non corrispondono a quanto dichiarato nel Permesso di Costruire.
L'unità immobiliare è quindi non conforme dal punto di vista edilizio e inoltre non agibile.
L'unità immobiliare inoltre non è conforme nemmeno dal punto di vista catastale.
Si fa presente che lungo la parete est è presente una porta finestra che conduce alla copertura di un box esterno. L'apertura è conforme al progetto poiché vi era prevista la realizzazione di un terrazzo sul box ma si segnala che attualmente il tetto è privo di una ringhiera e di una protezione alla caduta. La copertura del box inoltre non è compresa nella proprietà in oggetto.
Si fa presente inoltre che la scala comune di accesso (realizzata a seguito della Permesso di Costruire del 2007) non sembra essere conforme al DM n. 236/1989 (Barriere architettoniche) in quanto la seconda rampa da terra è in parte coperta da un arco ribassato avendo una larghezza agibile di 108 cm, le alzate dei gradini sono tutte diverse tra loro con altezze comprese tra i 15 e i 20 cm, le pedate sono comprese tra i 27 e i 28 cm." (cfr pag. 5 della perizia).
Per tutto quanto non espressamente evidenziato nel presente avviso si richiamano le ulteriori indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto e riportati nella perizia.

Stato occupativo del bene

18) Alla data in cui si redige il presente avviso di vendita l'appartamento è nella disponibilità dell'esecutato.
Il Giudice dell'Esecuzione non ha emesso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato.

Pubblicità dell'avviso di vendita

19) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art.591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero delle Giustizia, sul quotidiano cartaceo Corriere della Sera edizione regionale Lombardia, e su Leggo Milano e sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net.
Inoltre, verrà affisso un cartello di "vendesi" presso l'immobile, con la specificazione che trattasi di vendita giudiziaria e con l'indicazione della descrizione del bene e dei recapiti del custode.

*** * ***

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

*** * ***

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per informazioni:

Avv. Paola Murru con Studio in Via Cerva n. 1 – 20122 Milano
Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271 - E-mail: avv.paolamurru@gmail.com

Milano, 4 dicembre 2019

Avv. Paola Murru
Il Professionista delegato