Avv. MICHELE GILIBERTI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
20122 Milano, via Fontana 3
tel. 025511474 - fax 0254011007
mgiliberti@avvocatogiliberti.it
avvmichelegiliberti@milano.pecavvocati.it

N. 1742/2018

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1742/2018

promossa da

UNICREDIT S.P.A.

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, fax 0254011007, email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it, professionista delegato e custode giudiziario;

- vista l'ordinanza di delega del G.E. in data 03/10/2019;

AVVISA

1) che il giorno **28/04/2020**, alle ore **15,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la vendita senza incanto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico:
   a) In Comune di **INVERUNO (MI), PIAZZA CROCIFISSO n. 14,** appartamento al piano secondo costituito da un monolocale con angolo cottura e un bagno.
   b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa 41 mq.
   c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Emanuela di Tocco in data 15/5/2019.
   d) Gli immobili sono distinti al NCEU del Comune di Inveruno come segue:
      i) Fg. **14**; Mapp. **268**, Sub. **702**, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 1,5; PIAZZA CROCIFISSO n. 14 piano: 2; Superficie Catastale totale mq. 40, rendita € 92,96.
      ii) **Coerenze dell'appartamento** come indicate dal perito: Piazza Crocifisso da cui si accede attraverso la corte comune, mappale 254, ballatoio comune indi mappale 270 (cortile comune), mappale 269.
   e) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
   f) Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (pag. 5 perizia, punto 7 e ss.):
      i) *Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente è stata presentata la seguente pratica edilizia: (vedi allegato 7) Numero pratica: D.I.A. n. 45/04 del 05/03/2004. Intestazione: omissis Tipo pratica: Opere interne. Per lavori: Ristrutturazione interna e creazione di bagno Fine Lavori: Presentata in data 09/02/2006. Non è stato rintracciato il certificato di agibilità dell'immobile.*
      ii) Conformità edilizia (pag. 6, p. 7.1 della perizia): *nel confronto tra la pratica edili-*

zia (DIA del 2004) e da quanto visionato nel corso del sopralluogo è emerso che sono state realizzate modifiche interne ed esterne rispetto a quanto assentito.

Più precisamente non è stato realizzato il tavolato per delimitare l'antibagno, non è stata realizzata la velux (finestra sul tetto) nel locale soggiorno e soprattutto è stata ampliata la lunghezza del ballatoio esistente.

E' necessaria la presentazione di una richiesta di CILA in sanatoria per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità.

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale, per le modifiche apportate all'appartamento, si quantifica cautelativamente un importo complessivo, comprensivo di spese tecniche e di sanzioni amministrative, pari ad €. 2.000,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti, così suddivise: Presentazione CILA in sanatoria da parte di un tecnico €. 500,00 Presentazione nuovo docfa catastale da parte di un tecnico €. 500,00 Sanzioni amministrative da versare al Comune €. 1.000,00

iii) Conformità urbanistica: il perito dichiara la conformità urbanistica.

g) Quanto alle spese condominiali, come da pag. 4 p. 5 della perizia, i perito dichiara che non esiste condominio. In ogni caso, per le spese condominiali arretrate, qualora le spese insolute relative all'unità immobiliare in oggetto non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo 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*".

h) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

i) 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.

j) Stato occupativo dell'immobile: il bene risulta OCCUPATO dal debitore e in corso di liberazione

Prezzo base:

€ 39.200,00 (Trentanovemila duecento/00).

Offerta minima:

€ 29.400,00 (Ventinovemila quattrocento/00).

2) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571

3) ., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio del-

lo scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (escluso Sabato, Domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle 13,00, **non oltre le ore 13,00 del giorno 27/04/2020**.
L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:

a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
c) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, partita iva), con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
e) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale e, solo in caso di aggiudicazione, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
g) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **"PROC. ESEC. IMM.RE n. 1742/2018 R.G.E."**. Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.
h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
i) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
j) II pagamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al **Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB**, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati a **UNICREDIT S.p.A.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. L'eventuale parte residua del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche) dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e depositato, dedotta la cauzione, sul conto corrente

intestato alla "**PROC. ESEC. IMM.RE N. 1742/2018 R.G.E.**". Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

k) Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

l) 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.

m) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase del trasferimento, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.

4) Qualora sia presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato 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.

5) Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con offerte in aumento non inferiori ad euro **1.000,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo, 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.

6) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura)**.

7) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo https://pvp.giustizia.it ;

b) pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;

c) pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net ;

d) affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;

e) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

8) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch.Emanuela di Tocco in data 15/5/2019, che deve essere consultata dall'offerente sui siti

internet sopra indicati, ai quali si fa espresso rinvio, anche per la classe energetica e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

9) Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione", sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

10) Per visionare l'immobile, gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto Custode ai seguenti recapiti: tel. 02 5511474 email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it .

Milano, lì 13/02/20

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti