

TRIBUNALE DI MILANO

3^ sezione civile – esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare RGE 3911/2012

G.E. dr.ssa Mennuni

promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A., P.I.

02659940239, in persona del suo legale rappresentante pro tempore

contro

Debitrice esecutata (Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno

2003, n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON

MODIFICAZIONI IN L. 132/2015 - COME DA PROVVEDIMENTO

DEL G.E. DEL 3.12.2019

Il sottoscritto avv. Mariano Strano, C.F. STRMRN57S15E017L, con studio in Milano, Via Santa Croce 2, tel. 02.89422092, fax 02.89405877, e-mail: mariano.strano@milano.pecavvocati.it, delegato ai sensi dell'art. 591 bis cpc, dalla dr.ssa Maria Gabriella Mennuni, nella procedura in oggetto con ordinanza del 21.04.2015, in carta libera, ai sensi degli articoli 1 e 2 della legge 7 febbraio 1979, n. 59 e successive modifiche.

- Dato atto che la vendita senza incanto del 27.10.2015 al prezzo di € 86.000,00 per il Lotto 1 e € 18.000,00 per il Lotto 2, è andata deserta;

- dato atto che la vendita con incanto del 3.11.2015 al prezzo di € 86.000,00 per il Lotto 1 e € 18.000,00 per il Lotto 2, è andata deserta;

- dato atto che la vendita senza incanto del 13.04.2016 al prezzo di € 86.000,00 per il Lotto 1 e € 18.000,00 per il Lotto 2, è andata deserta;
- dato atto che in data 27.10.2017 il G.E. ha disposto due tentativi di vendita con prezzo base d'asta ribassato del 10%;
- dato atto che la vendita senza incanto del 24.01.2018 al prezzo ribasso del 10% pari a € 77.400,00 per il Lotto 1 ed € 16.200,00 per il Lotto 2, è andata deserta;
- dato atto che la vendita senza incanto del 27.03.2018 al prezzo ulteriormente ribasso del 10% pari a € 69.660,00 per il Lotto 1 ed € 14.580,00 per il lotto 2, è andata deserta;
- dato atto che il G.E. con provvedimento del 13.04.2018 ha disposto altri due tentativi di vendita con prezzo base d'asta ribassato del 10%;
- dato atto che la vendita senza incanto del 3.7.2018 al prezzo ribassato del 10% pari a € 62.694,00 per il Lotto 1 e € 13.122,00 per il Lotto 2, è andata deserta
- dato atto che la vendita senza incanto del 6.11.2018 al prezzo ulteriormente ribassato del 10% pari a € 56.424,60 per il Lotto 1 e € 11.809,80 per il Lotto 2, è andata deserta;
- dato atto che il G.E. con provvedimento del 30.11.2018 ha disposto altri due tentativi di vendita con prezzo base d'asta ribassato del 10%;
- dato atto che all'asta fissata per il 20.03.2019 il Lotto 1 veniva aggiudicato provvisoriamente e per il Lotto 2 l'asta è andata deserta;
- dato atto che l'aggiudicatario nel termine di legge non versava il saldo prezzo;
- dato atto che la vendita senza incanto del Lotto n. 2 del 13.06.2019 al

- prezzo ulteriormente ribassato del 10% pari a € 9.565,94, è andata deserta;
- dato atto che il G.E. con provvedimento del 3.12.2019 ha disposto un'ultima vendita, in unico lotto, al prezzo base di € 50.000,00
 - dato che il professionista ha provveduto ad indire gara di vendita per il giorno 18.03.2020;
 - dato atto che i Giudici della sezione esecuzioni immobiliari, a seguito della grave situazione sanitaria in Lombardia, con provvedimento del 9.3.2020 revocavano tutti gli esperimenti d'asta fissati fino al 31.5.2020 compreso e con provvedimento del 20.03.2020 e 14.04.2020 sospendevano il deposito degli avvisi di vendita fino al 30.06.2020;
 - che l'asta del 18.3.2020 veniva revocata;
 - dato atto che con circolare dell'11 maggio 2020 sono state date ulteriori disposizioni relativamente alla vendita degli immobili adibiti ad abitazione principale del debitore;
 - dato che non ricorrono nel caso di specie le ragioni di sospensiva non trattandosi di procedura avente ad oggetto immobile adibito ad abitazione principale del debitore;

AVVISA CHE

Ai sensi dell'art. 591 bis cpc

1) la vendita senza incanto avrà luogo il **2 DICEMBRE 2020 ORE 10,00**, con le modalità di cui agli art. 570 – 575 cpc, **presso lo studio del professionista delegato avv. Mariano Strano, Via Santa Croce 2, Milano**, con le modalità di seguito descritte (ovvero in altro luogo che sarà previamente comunicato ove l'asta in studio non dovesse consentire il rispetto delle distanze fra gli offerenti) previa deliberazione sulle offerte,

sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti a cui farà seguito, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 cpc, che si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 cpc;

2) la vendita avrà luogo in UNICO LOTTO;

- il prezzo base è di € **50.000,00**;

- nel caso in cui siano presentate più offerte valide, il sottoscritto avvocato delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. con rialzo minimo di € **1.300,00**;

- le offerte di acquisto, in carta da bollo, con l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 50.000,00 (pari a € 37.500,00) dovranno essere presentate in busta chiusa, **previo appuntamento telefonico, e con le modalità di seguito descritte**, presso lo Studio del professionista delegato avv. Mariano Strano, in Milano, Via Santa Croce 2 (martedì- mercoledì – giovedì dalle 9 alle 13) ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis, 2 c. cpc e comunque entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

A seguito della grave emergenza sanitaria (COVID) si invita gli eventuali offerenti a presentare le offerte d'acquisto (previo appuntamento nei giorni e orari suindicati) preferibilmente entro sette giorni prima dell'asta, per consentire al delegato, in caso di numerose offerte, di reperire un luogo diverso dallo studio, per garantire il distanziamento fra i partecipanti, che si dovranno attenere alle disposizioni indicate di seguito.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre i termini sopra stabiliti.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

Si precisa che

- 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.

La dichiarazione di offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- l'indicazione della procedura in oggetto (R.G.E. 3911/2012)

- i dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare all'incanto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 50.000,00 (pari a € 37.500,00), pena l'inefficacia dell'offerta medesima;
- la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;
- l'indicazione del numero di matricola dell'assegno, di seguito specificato, e dei rispettivi importi versati a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la sottoscrizione degli offerenti.

L'offerta è irrevocabile.

INDICAZIONI PER DEPOSITO OFFERTA E PARTECIPAZIONE

ASTA

- A) il deposito dell'offerta dovrà avvenire, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, con le modalità che lo stesso indicherà;
- B) la partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente (eventuali familiari e accompagnatori a qualsiasi titolo non potranno, quindi, partecipare all'asta né stazionare nello studio del professionista delegato;
- C) coloro i quali si recheranno presso lo studio del professionista delegato sia per il deposito della busta, che per l'asta dovranno indossare mascherina protettiva a copertura di naso e bocca, tipo FFP2, portare gel igienizzante per le mani e calzari monouso. Questi ultimi mai prima utilizzati altrove;
- D) non potranno fare accesso nello studio del professionista delegato sia per il deposito dell'offerta che per la partecipazione all'asta coloro i quali

dovessero risultare con una temperatura corporea superiore a 37,5°, che verrà misurata ai partecipanti prima dell'ingresso nello studio del professionista.

Le dichiarazioni di offerta dovranno contenere:

a) **se l'istanza è presentata da persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale del partecipante, copia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita; l'eventuale intenzione dell'offerente di avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa;

- se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché copia del documento di identità dell'offerente 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.);

- se l'offerente è minorenni l'istanza dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendono partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione

Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c, si avvisa che la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione; si rammenta in tal caso che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro 3 giorni dall'aggiudicazione, depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;

b) **se l'istanza è presentata da persona giuridica**: denominazione o ragione sociale, codice fiscale, partita iva, generalità del legale rappresentante, atto di attribuzione dei relativi poteri, copia di un documento d'identità del legale rappresentante in corso di validità, visura camerale da cui risultano i poteri;

c) alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

d) i dati identificativi del bene per il quale si vuole partecipare all'incanto;

e) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 75% al prezzo base di € 50.000,00 (pari a € 37.500,00), pena l'inefficacia dell'offerta medesima;

f) la dichiarazione di irrevocabilità dell'offerta;

g) l'indicazione del numero di matricola dell'assegno, di seguito specificato, e dei rispettivi importi versati a titolo di cauzione;

h) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

i) la sottoscrizione degli offerenti.

6) gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad **un decimo del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva R.G.E. 3911/2012 TRIBUNALE DI MILANO**; l'assegno circolare dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;

7) l'aggiudicatario avrà la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dai debitori con l'istituto fondiario, assumendo, gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41 co. 5 T.U.B.);

8) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

a) direttamente a Unicredit Credit Management Bank S.p.A., ora Cordusio RMBS & Securitisation s.r.l. con sede in Verona, Piazzetta Monte 1, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto capitale, accessori e spese, detratta la cauzione versata. Si invita pertanto Cordusio RMBS & Securitisation s.r.l., a far pervenire entro e non oltre il 1.12.2020 a mezzo fax al n. 02/89405877 o a mezzo posta elettronica, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, avvertendo che in difetto di indicazione in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario,

b) il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto versato al creditore fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.) dovrà essere versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione direttamente sul conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine

del Giudice;

c) la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà come previsto dall'art. 2, co. 7, D.M. 15.10.2015, n. 227, ammontante a € 697,84 (per aggiudicazione fino ad € 100.000,00) ad € 1.046,76 (per aggiudicazione fino a € 500.000,00) e ad € 1.395,68 (per aggiudicazione oltre € 500.000,00), da intendersi comprensivo degli accessori di legge, da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice;

d) le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

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, 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.

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;

9) per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura);

10) l'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, con ogni

accessorio, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art.63 4 co. disp. att. cod. civ. Le spese condominiali ordinarie medie annuali ammontano a € 1.337,00.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40 6 co della legge 28 febbraio 1985 n. 47

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Santo Stefano Ticino (MI), Via Milano 34: appartamento mq. 85,96, piano 2°, composto da tre locali oltre servizi con annesso ripostiglio al piano seminterrato, contraddistinto in N.C.E.U. al foglio 6, part. 462 sub 709, Cat. A/3, vani 4,5, classe 4, R.C. 232,41.

Coerenze in corpo dell'appartamento: a nord Via Milano, a est vano scala condominiale e proprietà di terzi, a sud cortile comune, a ovest proprietà di terzi.

In Comune di Santo Stefano Ticino (MI), Via Villoresi Eugenio 1, magazzino mq. 37, contraddistinto in N.C.E.U. al foglio 6, part. 464 sub 26, Cat. C/2, classe 3, R.C. 64,97.

Coerenze in corpo al magazzino: a nord proprietà di terzi, ad est cortile comune, a sud proprietà di terzi, ad ovest cortile comune.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita e rogito Notaio dr. Mario Grossi in data 16.07.2003 n. 108970/17434 di repertorio, trascritto a Pavia il 24.07.2003 ai nn. 16529/9154.

Nel succitato atto di provenienza risulta allegata scheda catastale del locale magazzino, il quale risultava rappresentato come porzione non fisicamente separata e distinta dalle rimanenti porzioni del fabbricato mappale 464; il perito ha pertanto proceduto a redarre scheda catastale a migliore e corretta identificazione del sub. 26 (per ulteriori chiarimenti rispetto a quanto rilevata si rimanda integralmente alla relazione già depositata dal perito in data 5.8.2014 in merito alla rettifica catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva).

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Appartamento: La costruzione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, è iniziata antecedentemente all'1 settembre 1967 (art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47).

L'atto del Notaio Mario Grossi allegava e si riferiva ad una scheda catastale

evidentemente errata in quanto mancava la corrispondenza con il bene compravenduto; il perito ritiene dunque che tale atto di compravendita debba essere rettificato con atto specifico.

Nell'atto medesimo venivano comunque citate in modo specifico le provenienze dei danti causa e quindi rispettivamente i subalterni originari 6 interno e 5 parte del mappale 462 foglio 6; tali specifiche hanno reso possibile ed efficace il ripristino dell'identificativo catastale sub. 709 (all. 9 – DOCFA abitazione), mediante la redazione di una scheda catastale a migliore e corretta identificazione, che, collegandosi ai subalterni originari, sostituisce con dichiarazione motivata le due schede precedenti non corrette.

Magazzino: Il perito nel corso del sopralluogo effettuato in data 5 dicembre 2013 ha rilevato che il locale accessorio (sub. 26 mappale 464 del foglio 6 – attualmente usato quale box ma avente destinazione catastale a magazzino) era rappresentato nella planimetria catastale allegata all'atto di provenienza rep. nn. 108970/17434 a rogito dott. Mario Grossi Notaio del 16.07.2003, trascritto a Pavia in data 24.07.2003 ai nn. 14140/7613, alla quale porzione non fisicamente separata e distinta dalle rimanenti porzioni del fabbricato mappale 464; il perito ha pertanto proceduto a redazione di scheda catastale a migliore e corretta identificazione del sub 26 (all. 10 – DOCFA magazzino).

Alla luce di quanto considerato, il perito ritiene che la rettifica dell'atto di compravendita a favore dell'esecutata (rep. nn. 108970/17434 a rogito dott. Mario Grossi Notaio del 16.07.2003) dovrà indicare, rispetto all'unità immobiliare subalterno 26 del foglio 6 mappale 464, il piano corretto (PT) e gli uffici catastali dovranno prevedere la rettifica d'ufficio (per quanto

riguarda il piano) di tutte le unità immobiliari alla particella 464 del foglio 6.

Per la migliore descrizione dei beni per la loro valutazione e per ogni utile informazione si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti, da intendersi qui integralmente richiamata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Nella regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Gli immobili sono liberi.

PUBBLICITA'

Oltre le forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso verrà pubblicato, in estratto, per una sola volta, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.net, almeno 45 giorni prima dell'incanto.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanze del Giudice dell'Esecuzione perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici e videografici (questi ultimi, ove disposti dal Giudice) – che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione nel

termine e secondo le modalità disposte dal G.E., si intenderanno integralmente conosciuti.

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stata nominato custode giudiziario la Sivag sede Redecesio di Segrate,
Via Milano 10 – tel 02/58011847 – 02/26952007 fax 02/58014348 – mail:
f.bertolotti@sivag.com.

Il professionista delegato avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso il proprio studio in Milano, Via Santa Croce 2, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Professionista delegato Avv. Mariano Strano con studio in Milano, Via Santa Croce 2.

Per informazioni telefoniche tutti i giorni, escluso il sabato ed i festivi, dalle ore 9,30 alle 12,30 e dalle 16,00 alle 18,30 - tel: 02.89422092 - fax 02.89405877 - e-mail avv.marianostrano@tin.it

Milano, 3 settembre 2020.

Il professionista delegato

Avv. Mariano Strano

