



TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA FLAVIANA BONIOLO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2885/2014, promossa da UNICREDIT S.P.A., delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Ilaria Cicco, con studio in Milano, Corso Vercelli n. 11.

VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Avv. Ilaria Cicco:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 14.02.2017;
- vista la perizia della Dott.ssa Serena Elia;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto il provvedimento del Giudice in data 05.12.2019;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo 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 degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato in euro **40.560,00** (quarantamilacinquecentosessanta/00), offerta minima euro **30.420,00** (trentamilaquattrocentoventi/00).
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Corso Vercelli n. 11 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste e PREVIO APPUNTAMENTO. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile 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 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 del codice civile). Per i soggetti che intendano 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;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- 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 ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 30.420,00 (trentamilaquattrocentoventi/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. R.G.E. 2885/2014 Tribunale di Milano**".

- 4) In data **21 OTTOBRE 2021 alle ore 11,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Corso Vercelli n. 11 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio viene stabilito, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione, **euro 1.000,00 (mille/00)**.
 - in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
 - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 12.30/13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).
- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120 (centoventi)** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**R.G.E. n. 2885/2014 Avv. Ilaria Cicco**" le seguenti somme:
- **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.);

- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad **Euro 697,84** da intendersi comprensivi degli accessori di legge;
- 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 del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto 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'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) 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.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora 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”*.

- 7) 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. 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.

DISPOSIZIONI ANTI COVID 19

Si precisa che l'accesso nello studio del professionista delegato il giorno dell'asta sarà consentito solo agli offerenti e non saranno quindi ammessi eventuali accompagnatori.

I presenti saranno comunque tenuti a detergere le mani con il disinfettante fornito dal professionista delegato e ad indossare correttamente la mascherina chirurgica per l'intero periodo di permanenza.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

In Comune di Milano Via Padova n. 135:

appartamento al piano quarto composto di due locali e servizi; dall'atto di provenienza risulta compreso annesso diritto di uso esclusivo di vano solaio nel sottotetto e di posto macchina al piano terreno.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano al foglio 202 (duecentodue), particella 70 (settanta), subalterno 711, Via Padova n. 135 piano 4, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 40, rendita catastale Euro 284,05.

Coerenze dell'appartamento da sud ovest in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, vano scala e pianerottolo comini, appartamento di proprietà di terzi su due lati, Via Padova.

Regolarità edilizia del bene: dalla perizia di stima risulta che la costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1/09/1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza o concessione o altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione per le opere di frazionamento dell'originaria unità immobiliare in data 28/07/2004 per le quali non risulta presentata alcuna pratica edilizia e per le opere di cui alla pratica del 28/10/1996, di cui però il perito non è stato in grado di determinare l'oggetto.

Al proposito a pag. 6 della perizia si legge che si può "procedere alla regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile presentando a firma di un tecnico abilitato un titolo abilitativo a sanatoria con opere a farsi presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, corrispondendo una sanzione pari a € 1.000,00" e, in totale, ad oneri pari ad € 3.000,00.

Stato occupativo: L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia e, pertanto, è posto in vendita come **libero**.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario Sivag S.p.A - Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano che potrà fornire ulteriori informazioni e consentire la visita degli immobili agli interessati, previa richiesta ai seguenti contatti: tel. 02/26952007 e mail immobiliare@sivag.com.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso e altra documentazione relativa all'immobile verranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it. e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it. Inoltre verrà pubblicato sul quotidiano Corriere della Sera - edizione Lombardia e su Leggo Milano un annuncio contenente le informazioni essenziali relative alla vendita con rinvio, per ulteriori informazioni, al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Milano, 14 luglio 2021

A. Ilarià Cicco
