TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 33/2018
promossa da

DO BANK S.p.A., quale mandataria di Unicredit S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con dall'Avv. Giorgio Sestini, elettivamente domiciliata in Milano – Via Besana, 9 –

con l'intervento in sostituzione di

Immobiliare LU.VI S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con l'Avv. Monica Giacometti, elettivamente domiciliata in Milano – Via Pietro Colletta, 7 –

contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

II AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Giuseppe Caldarola, con studio in Milano – Via Freguglia, 8/A – tel. e fax 025512168, indirizzo mail: *avvcaldarola@lawyer.com*, p.e.c.: *giuseppe.caldarola@milano.pecavvocati.it*

- letta l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Scirpo, del giorno 6.11.2019, nonché quella successiva del G.E. Dott.ssa Boniolo del 11.4.2022;
- letta la perizia redatta dall'Arch. Diego Emilio Fiore;
- visti gli att. 591 *bis* e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi degli artt. 570 e 591 *bis* c.p.c.

della **vendita senza incanto della proprietà nella quota di 1/1 degli immobili pignorati, così come descritti in calce,** e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) Il prezzo base è di **€ 126.000,00 (Euro centoventiseimila/00).**

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **€ 94.500,00 (Euro novantaquattromilacinquecento/00).**

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente ma sempre previo appuntamento) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Freguglia, n. 8/A, **sempre previo appuntamento entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) 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; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
  L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad € **94.500,00 (Euro novantaquattromilacinquecento/00)**.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva R.G.E 33/2018 Avv. Giuseppe Caldarola*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.
In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.
5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 21 luglio 2022; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro novantaquattromilacinquecento /00**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).
6) **In data 22 luglio 2022, alle ore 11,00,** avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Freguglia, 8/A – verranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- In caso di un'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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., 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 verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione (su base d'asta € 2.000,00);

- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, *ex* art. 41 T.U.B., direttamente, al Creditore Fondiario, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti bonifici bancari alle coordinate che verranno di seguito indicate.
Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.
Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali *ex* art. 2 comma 7 D. 15/10/2015 n. 227.
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.
Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
8) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui, per intero, richiamata e trascritta).
Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, 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 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.
11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

In Comune di Milano, Via Bernardino De Conti n. 6, appartamento uso abitazione sito al piano terzo (4° f.t.) , composto da due locali, cucina e servizio, oltre a porzione di solaio nel sottotetto non censita, individuata con il n. 3/1.

Il tutto così censito al N.C.E.U. del predetto Comune:
Foglio 136, mappale 202, subalterno 69, Via Bernardino De Conti n. 6, piano 3, z.c. 2, categoria A/3, classe 4, vani 3,5, superficie catastale totale 71 mq, rendita catastale € 479,01.
Coerenze appartamento: appartamento di proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scale comune;
coerenze solaio: prospetto su cortile comune, porzione di sottotetto n. 4/1, corridoio comune, porzione di sottotetto n. 2/1.
PROVENIENZA :
L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati in data 20 maggio 2008 per atto di compravendita n° 73447/11839 di repertorio a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Borlone di Milano, trascritto all'Ufficio del territorio di Milano 1 in data 5.6.2008 ai nn. 33280/19755.
CONFORMITÀ CATASTALE:
Non è stata dichiarata la conformità catastale. Si è riscontrata la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 26.3.2008. La difformità è regolarizzabile tramite DOCFA per diversa distribuzione (oltre le necessità di ripristino per quanto riguarda la condizione edilizia). Si richiama quanto considerato nell'elaborato peritale.
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA:
Si tratta di un immobile realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Non è stata riconosciuta la conformità edilizia. Si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici aggiornati al 4.6.1998 ed allegati alla DIA del 14.5.1998 (con la creazione di nuovi tavolati interni in cartongesso, al fine di definire ulteriori vani da destinarsi a camere da letto e di un nuovo bagno con accesso diretto dal locale cucina, non conforme all'art. 98 R.E. Comune di Milano). Il perito estimatore ha valutato in € 12.500,00 gli oneri di ripristino e pratica edilizia in sanatoria, anche in questo caso si richiama quanto riportato in perizia.
STATO OCCUPATIVO: il Giudice dell'Esecuzione in data 6.11.2019 ha emesso l'Ordine di liberazione che è in fase di esecuzione a cura dello scrivente custode.
ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
Per l'unità immobiliare oggetto di vendita non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del Decreto dirigenziale unità operativa

18.1.2016, n. 224, l'A.P.E. non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione.
CUSTODE GIUDIZIARIO: lo scrivente delegato è stato nominato custode giudiziario. Le visite all'immobile potranno essere concordate telefonando allo 02.5512168, ovvero mediante posta elettronica al seguente indirizzo e-mail *avvcaldarola@lawyer.com.*
Milano, li 5 maggio 2022

Il delegato
Avv. Giuseppe Caldarola

Lo scrivente, Avv. Giuseppe Caldarola, iscritto all'Albo degli Avvocati del Foro di Milano, ai sensi della L. 53/1994 e seguenti modifiche, nella qualità di delegato alla vendita nella procedura immobiliare RGE 33/2018 provvede a comunicare il presente avviso di vendita a mezzo pec, come da separata relazione di notifica, a:

1) IMMOBILIARE LU.VI. S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata presso l'Avv. Monica Giacometti, all'indirizzo p.e.c. *monica.giacometti@milano.pecavvocati.it*