

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1081/2016  
promossa da

UniCredit SpA

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 [mgiliberti@avvocatogiliberti.it](mailto:mgiliberti@avvocatogiliberti.it), professionista delegato;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 21/09/2017,
- visto il decreto in data 22/2/2018;

AVVISA

- 1) che il giorno **17/05/2018 alle ore 10,00**, 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 a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. così come 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 Milano, Via Ernesto Teodoro Moneta n. 5, piena proprietà di un appartamento posto al piano terra costituito da: soggiorno/cottura, disimpegno bagno e camera, oltre a una cantina a piano seminterrato
  - b) La superficie commerciale lorda risulta essere circa mq 52 per l'appartamento e 10 per la cantina.
  - a) Per le caratteristiche dell'immobile, la classe energetica, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia Damiano Giuseppe Vaticano in data 27/07/2017.
  - b) L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Milano come segue:
    - **Comune di Milano foglio 69, particella 31, subalterno 710, Z.C. 3**, categoria A/4, Cl 5, consistenza 2,5 vani, Totale 55 mq, totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 322,79, Via Ernesto Teodoro MONETA n. 5 - P. T-S1.
  - 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) **Conformità catastale: come da pag. 3 della perizia:** sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, che non corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale presente in banca dati, il muro divisorio tra bagno e parete cottura risulta in posizione differente. Regolarizzabili mediante:

Presentazione nuova pratica catastale DOCFA previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni. Presentazione nuova pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni: € 500,00. Oneri Totali: € 500,00. **Conformità catastale: NON CONFORME.**

- g) **Regolarità edilizia, urbanistica, come da pag. 6 e ss. della perizia:** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, regolizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni. Descrizione delle opere da sanare: modifica tavolato divisorio tra bagno e parete cottura pratica edilizia in sanatoria: € 1.500,00; oblazione: € 1.000,00; Oneri Totali: € 2.500,00: **Conformità edilizia: NON CONFORME .**  
**Conformità urbanistica: CONFORME**

- h) **Oneri Condominiali:** come da pag. 5 della perizia:

- i) Spese **ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 2.200,00 circa.  
ii) Morosità complessiva: 25.000,00 circa

Vi sono altri condomini che hanno morosità nei confronti del Condominio. Su 25 unità immobiliari costituenti il condominio circa 50% è moroso con un debito complessivo intorno ai € 110.000,00. Si precisa che, 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*".

- i) 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.
- j) **Stato occupativo dell'immobile:** disabitato.

ooo ooo ooo

**Prezzo base:**

**€ 70.000,00 (settanta mila/00)**

**Offerta minima:**

**€ 52.500,00 (cinquantadue mila cinquecento/00)**

- 2) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta

chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (esclusi sabato, domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle ore 13,00, **non oltre le ore 13,00 del giorno 16/05/2018**.

- a) L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
- i) **non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;**
  - i) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - ii) 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.**
  - i) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- b) 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.
- c) Si precisa che, il giorno della gara:
- i) la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
  - ii) il soggetto che agisce per conto dell'ente o della persona giuridica dovrà fornire certificato camerale con attestazione di vigenza dell'ente e verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto, che dovrà produrre propria carta di identità valida.
- d) 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 - R.G.E. 1081/2016"**. 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.
- e) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
- f) 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.
- 3) Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi, 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. Per l'eventuale parte residua, il prezzo, oltre le spese di trasferimento, sarà versato al Delegato, nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a “**PROC. ESEC. IMM.RE - R.G.E. 1081/2016**”.

- 4) 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.
- 5) 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) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso per il Delegato, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 7) **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.
- 8) **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 1.300,00**; 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.
- 9) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto **1**) fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:
  - a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: [pvp.giustizia.it/pvp](http://pvp.giustizia.it/pvp) ;
  - b) pubblicazione sul Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
  - c) pubblicazione sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;
  - d) affissione di un cartello VENDESI, all'ingresso dello stabile, 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 all'acquisto.
- 10) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Damiano Giuseppe Vaticano in data 27/07/2017, che deve essere consultata dall'offerente sui

siti internet sopra indicati e alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

11) 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.**

12) Per la visita dell'immobile **CONTATTARE IL CUSTODE SIVAG S.P.A.** ai seguenti recapiti: Tel. 02/26952007 email [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)

13) Per ulteriori informazioni contattare lo studio del sottoscritto professionista delegato ai seguenti recapiti: tel. n. 02/5511474; email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it) .

Milano, li 01/03/18

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Giliberti