



TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 3696/10

Promossa da

Unicredit Banca Spa, in persona del legale rappresentante pro tempore, con l'avv. Mauro Ardito;

con l'intervento di

Condominio Via San Bernardo 32 Milano, in persona dell'amministratore pro tempore, con l'avv. Spiridon Tsembertzis;

Unicredit Banca Spa, in persona del legale rappresentante pro tempore, con l'avv. Matteo Ambrosoli;

Equitalia Nord Spa, in persona del funzionario delegato;

Financial Recovery Spa, in persona del legale rappresentante pro tempore, con l'avv. Marco Pesenti;

Condominio Via Mincio, 9 Milano, in persona dell'amministratore pro tempore, con l'avv. Monica Rosellina Rettura;

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Gaia Caldarini, con studio in Milano – Via Freguglia, n. 8/a - tel. e fax 02/5512168, indirizzo mail: caldarini@lawyer.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. D.ssa Mennuni del 13/1/2015;
- vista l'ordinanza depositata il 4/1/17;
- vista l'ordinanza del 18/1/18;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Massimo Brambilla;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

**AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

della vendita senza incanto degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in sette lotti distinti.

2) Lotto 4 prezzo base **Euro 55.769,00** (cinquantacinquemilasettecentosessantanove/00) sarà considerata valida l'offerta inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 41.827,00** (quarantunomilaottocentoventisette/00) con offerta minima in aumento di € 1.300,00;

Lotto 5 prezzo base **Euro 142.702,00** (centoquarantaduemilasettecentodue/00) sarà considerata valida l'offerta inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 107.027,00** (centosetteemilazeroventisette/00) con offerta minima in aumento di € 2.500,00;

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, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 è 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 al prezzo minimo sopra indicato.
- 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 "R.G.E. n. 3696/2010 avv. Gaia Caldarini". 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 11 maggio 2018; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) In data 14 maggio 2018 alle ore 16,00, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Freguglia 8/a, – saranno 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 rifancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione;
- 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 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, direttamente all'Avvocato delegato il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante bonifico bancario alle coordinate che verranno di seguito comunicate.

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 ed ad indicare le modalità di versamento.

Nei 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 DEGLI IMMOBILI**

**In Comune di Milano:**

**Lotto 4 Frazione Chiaravalle Via San Bernardo 32 piano T: negozio mq 55 composto da un locale con luce verso strada e un locale di retro con servizio igienico, oltre a comproprietà e uso comune di servizio igienico esterno.**

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 660 (seicentossanta), particella 28 (ventotto), sub. 58 (cinquantotto), categoria C/1, z.c. 3, classe 5, mq 55 Rendita catastale € 707,29 Via San Bernardo 32, piano T.

COERENZE altra unità immobiliare di cui al subalterno 3 di proprietà di terzi, corte comune, negozio di cui al subalterno 57 (già subalterni 2 e 19 porzione "A") di proprietà di terzi, via San Bernardo per chiudere.

**Lotto 5 Frazione Chiaravalle Via San Bernardo 32 piano T: negozio mq 99 composto da 4 luci con retro negozio e servizio igienico con annesso ulteriore servizio igienico esterno di pertinenza esclusiva.**

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 660 (seicentossessanta), particella 28 (ventotto), sub. 706 (settecentosei), categoria C/1, z.c. 3, classe 5, mq 99 Rendita catastale € 1.237,12 Via San Bernardo 32, piano T.

COERENZE proprietà di terzi, scala comune e proprietà di terzi, via San Bernardo, vicolo San Bernardo.

**PROVENIENZA :**

L'immobile di cui al lotto 4 è pervenuto alla debitrice eseguita in virtù dell'atto n° rep. 1755 Raccolta n. 549 Notaio dott. Notaio Luca Tadeo del 20/4/1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 23/4/1998 ai numeri 11148/16036.

L'immobile di cui al lotto 5 è pervenuto alla società eseguita in virtù dell'atto n° rep. 57173 Raccolta n. 32521 Notaio dott. Notaio Massimo Napolitano del 28/3/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano I in data 2/4/2007 ai numeri 23839/13771.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

Degli immobili di cui ai lotti 4,5:

il fabbricato di Via San Bernardo 32 Milano è stato realizzato in data anteriore al 1/9/1967.

Con riguardo al lotto 4 il perito estimatore non ha segnalato irregolarità edilizie. La planimetria catastale non riporta il servizio igienico. Sarà quindi necessario regolarizzare la parte catastale con apposita pratica.

Con riguardo al lotto 5, il perito estimatore segnala che l'immobile è compreso in area di salvaguardia ambientale per l'Abbazia di Chiaravalle. Non si segnalano irregolarità urbanistiche, edilizie e catastali. Si rimanda in ogni caso alla perizia estimativa in atti;

**STATO OCCUPATIVO:**

In data 13/12/15 il G.E. ha emesso l'ordine di liberazione. La procedura è attualmente in corso a cura del custode giudiziario SIVAG.

**ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

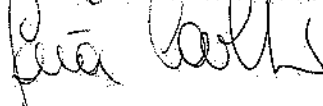
- 1) lotto 4 l'immobile è posto in classe F (kWh/m<sup>2</sup>a 62.55) codice identificativo 15146-018993/14 del 30/5/2014 scadente il 30/5/2024;
- 2) lotto 5 l'immobile è posto in classe F (kWh/m<sup>2</sup>a 64.33) codice identificativo 15146-017545/14 del 20/5/2014 scadente il 20/5/2024;

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

La SIVAG spa Via Milano, 10 Redecesio di Segrate, è stata nominata custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni per le visite e lo stato dell'immobile possono essere fornite telefonando al tel. 02/26952007 – 02/58011847, ovvero tramite mail immobiliare@sivag.com, o visionando il sito www.sivag.com.

Milano, li 2/3/2018

Il delegato Avv. Gian Caldarini



Il presente avviso è stato comunicato ai creditori precedenti e agli intervenuti a mezzo pec:

- 1) quanto a Unicredit Spa, all'avv. Matteo Ambrosoli all'indirizzo pec mauro.ardito@busto.pecavvocati.it;
- 2) quanto a Condominio Via San Bernardo 32 Milano, all'avv. Spiridon Tsembertzis all'indirizzo pec spiridon.tsembertzis@milano.pecavvocati.it;
- 3) quanto a Equitalia Nord Spa, all'indirizzo pec pct@pec.agenziariscossione.gov.it;
- 4) quanto a Financial Recovery Spa, all'avv. Marco Pesenti all'indirizzo pec marco.pesenti@milano.pecavvocati.it;
- 5) quanto al Condominio Via Mincio, 9 Milano, all'avv. Monica Rosellina Rettura all'indirizzo pec monicarosellina.rettura@milano.pecavvocati.it;