

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 842/2017
promossa da

UNICREDIT S.P.A.

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 astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it, professionista delegato e custode giudiziario;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 10/4/2017;

AVVISA

1) che il giorno **18/12/2018**, alle ore **15,00**, 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 del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e 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 **Cormano (MI)**, **Via Antonio Gramsci n. 67**, appartamento ad uso abitazione al piano sesto composto da tre locali, angolo cottura, servizio e balcone, con annesso vano solaio al piano sottotetto.
- b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 68 mq commerciali circa.
- c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Mariangela Sirena in data 27/11/2017.
- d) L'immobile è distinto al NCEU come segue:
 - i) Foglio n. **14**, Mappale n. **140**, Subalterno n. **708**; in Comune di Cormano (MI), Via Gramsci Antonio n. 67, piano 6-10, Zona Censuaria U, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 70 mq., totale escluse aree scoperte 69 mq.,, rendita catastale € 387,34.
 - ii) **Coerenze**, da NORD in senso orario:
 - (i) **dell'appartamento**: a nord appartamento interno 48 e corridoio comune, ad est vano scala comune e prospetto su cortile comune, a sud prospetto su cortile comune, ad ovest prospetto su cortile comune e appartamento interno 48;
 - (ii) **del vano del vano solaio**: a nord corridoio comune e solaio di terzi, ad est terrapieno, a sud solaio di terzi (interno 50), ad ovest altro solaio di terzi (interno 48) e corridoio comune.
- 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) Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- i) **Regolarità urbanistico-edilizia:** lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con l'ultima planimetria reperita dall'esperto, relativa al Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n. 24244 P.E. n. 111/2007, rilasciato dal Comune di Cormano in data 17.12.2007, in quanto non risultano dichiarate le modifiche di seguito evidenziate, già realizzate.

Soggiorno/pranzo/angolo cottura:

- è stata costruita una spalletta parallela a quella esistente, attigua alla porta di ingresso all'appartamento;
- è stata costruita una veletta a plafone, in cartongesso o similare, con relativa griglia, attigua al radiatore a colonna;
- è stata demolita la spalletta dell'angolo cottura.

Disimpegno:

- sono state costruite due pareti per aumentare la superficie del locale disimpegno, includendo anche la porta di accesso al locale camera;
- non è presente la porta di ingresso al locale disimpegno;
- è stato realizzato un ribassamento ad altezza di ml. 2.20, solo con intelaiatura in alluminio ed assi di legno, ma mancante di chiusura in cartongesso.

Bagno

- è stato realizzato un ribassamento ad altezza di ml. 2.20 sopra la porta di ingresso al locale, accessibile con doppio sportello apribile.

Tutti i locali dell'appartamento hanno i rapporti aero-illuminanti verificati, secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Cormano. L'esperto evidenzia, nel rispetto dei Regolamenti sopra menzionati, che il locale bagno non risulta correttamente disimpegnato dai locali abitabili, in quanto il locale disimpegno è sprovvisto della relativa porta.

- ii) **Conformità catastale:** lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la pianta catastale del 21.09.2007, reperita dall'esperto presso il Catasto di Milano, in quanto non risultano dichiarate le modifiche evidenziate al punto f.i).
- g) Per le **spese condominiali arretrate**, qualora le spese insolute relative all'unità immobiliare in oggetto 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*". **Allo stato attuale, come da pag. 6 punto 5 della perizia:** "*Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile consuntivo 2016/2017: € 2.930,18 preventivo 2017/2018 1.633,00. Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al debitore: € 2.091,32. Spese straordinarie canne fumarie € 1.527,00.*"
- h) 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.
- i) 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 ade-

guamento 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: il bene risulta OCCUPATO dal debitore, quindi **giuridicamente LIBERO**.

Prezzo base:

€ 58.400,00 (cinquantottomila quattrocento/00).

Offerta minima:

€43.800,00 (quarantatremila ottocento/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 (escluso Sabato, Domenica e festivi) dalle ore 9,30 alle 13,00, non oltre le ore 13,00 del giorno **17/12/2018**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
- a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
 - b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - c) 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.
 - d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - e) 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.
 - f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
 - g) 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 n. 842/2017 R.G.E.**". 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.
 - h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'e-

sperimento di vendita e comunque per gg. 120.

- i) 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.
 - j) 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 N. 842/2017 R.G.E.**".
 - k) 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.
 - l) 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.
 - m) 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.
- 3) 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.
 - 4) 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.
 - 5) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:
 - a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
 - b) pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
 - c) pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile

sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it ;

- d) affissione di un cartello VENDESI, 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 con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.
- 6) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Mariangela Sirena, in data 27/11/2017, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sopra indicati, ai quali si fa espresso rinvio, anche per la classe energetica e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 7) 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.
- 8) Per ulteriori informazioni e per visionare l'immobile, gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto Custode ai seguenti recapiti: tel 025511474, email: astegiudiziarie@avvocato-giliberti.it.

Milano, li 08/10/18

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti