

Chioda Angelo Maria  
Dottore Commercialista e Revisore Legale  
Via Settembrini n. 26/A – 20124 Milano  
Telefono e Fax: 0371754365 - +39.366.6720907  
E-mail: [studiochioda@gmail.com](mailto:studiochioda@gmail.com)  
Pec: [angelomaria.chioda@odcec.lo.legalmail.it](mailto:angelomaria.chioda@odcec.lo.legalmail.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

**G.E. DOTT. CATERINA TRENTINI**

\*\*\*\*\*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2695/2013, promossa da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, C.F. 00390840239, rappresentata e difesa dall'Avv. Riccardo Rusconi ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano, Via San Maurilio n. 3, delegata, per le operazioni di vendita, al Dott. ANGELO MARIA CHIODA, con studio in Milano, Via Settembrini n. 26/A

**VENDITA SENZA INCANTO**

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Angelo Maria Chioda, con studio in Milano, Via Settembrini n. 26/A, tel. 0371.754365 - 366.6720907, delegato per le operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 2695/2013:

vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 26.05.2016;

vista la perizia di stima dell'Ing. Giuseppe Raffaele;

visto il provvedimento del G.E. del 07.12.2017 che dichiarava la decadenza del precedente aggiudicatario e autorizzava la rifissazione della vendita senza incanto per i beni di cui al Lotti nn. 4 e 5 della procedura;

viste le vendite senza incanto in data 17 maggio e 25 settembre 2018, andate deserte;

visti gli artt. 591-bis c.p.c. e 570 c.p.c.

**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 **DUE LOTTI (Lotto n. 4 e Lotto n. 5)** in data **22 GENNAIO 2019** **alle ore 10.45** presso lo studio del delegato, in Milano, Via Settembrini n. 26/A.

2) Il prezzo base per le offerte è così fissato:

- **LOTTO 4** in **Euro 7.040,00 (settemilaquaranta/00)**;
- **LOTTO 5** in **Euro 6.400,00 (seimilaquattrocento/00)**.

Eventuale gara in aumento: rilancio minimo **Euro 250,00 (duecentocinquanta/00)**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., saranno considerate altresì valide le offerte inferiori sino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato.

- **LOTTO 4** Offerta minima **Euro 5.280,00 (cinquemiladuecentottanta/00)**;
- **LOTTO 5** Offerta minima **Euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00)**

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta di acquisto in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Settembrini n. 26/A entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

All'esterno della busta dovrà essere indicato il nominativo di chi la deposita, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) 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 (regime del matrimonio), nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale (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 d'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 visura camerale in corso di validità della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva, codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegata visura camerale in corso di validità da cui risultino 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 e copia del documento d'identità;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima del Perito Estimatore compresi gli allegati, dell'avviso di vendita, delle presenti disposizioni generali;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per PROCURA NOTARILE SOLO SE CONFERITA AD AVVOCATO EX ART. 571 C.P.C. (CASS. 8951/2016);
- 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 5.280,00 per il Lotto n. 4 e ad Euro 4.800,00 per il Lotto n. 5, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione.

**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. Esecutiva n. 2695/2013 R.G.E.**”.

**4)** In data **22 GENNAIO 2019 alle ore 10.45** presso lo studio del delegato, in Milano, Via Settembrini n. 26/A 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 verrà stabilita dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione, pubblicate sul sito internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) e [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- 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 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) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al professionista delegato, secondo le modalità che gli verranno fornite, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, gli accessori di legge e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal 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 alle unità immobiliari 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. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 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 dall'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.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

➤ **LOTTO n. 4 in Comune di LEGNANO (MI), Strada Vicinale Cascina Mazzafame snc costituito da:**

Piena proprietà di box auto posto al piano terra.

**Riferimenti catastali:** identificato al catasto fabbricati del Comune di Legnano al foglio 19, particella 211, subalterno 1, categoria C/6, classe 5, superficie mq. 16,00, rendita € 67,97.

**Coerenze da nord in senso orario:** proprietà di terzi al sub. 2, proprietà di terzi al mapp. 212, Via Mazzafame e cortile comune.

**Provenienza:** atto di compravendita del 09/01/2007 a rogito del Notaio Oreste Cirillo, repertorio n. 18733/12753, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**Attestato di Prestazione Energetica:** esente dagli obblighi.

**Regolarità edilizia-urbanistica-catastale dell'appartamento:** non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI). Questa irregolarità è sanabile mediante pagamento dei contributi comunali dovuti e ritiro del documento. Non è mai stata inoltrata domanda di agibilità. Irregolarità regolarizzabile mediante presentazione della domanda al Comune di Legnano, corredata delle dichiarazioni di conformità degli impianti e di eventuali altre dichiarazioni e attestazioni richieste dalla normativa. È invece verificata la conformità urbanistica. Si rinvia per maggiori precisazioni alla perizia redatta dall'Ing. Giuseppe Raffaele.

**Stato occupativo del bene:** Libero.

➤ **LOTTO n. 5 in Comune di LEGNANO (MI), Strada Vicinale Cascina Mazzafame snc costituito da:**

Piena proprietà di box auto posto al piano terra.

**Riferimenti catastali:** identificato al catasto fabbricati del Comune di Legnano al foglio 19, particella 211, subalterno 2, categoria C/6, classe 5, superficie mq. 15,00, rendita € 67,97.

**Coerenze da nord in senso orario:** proprietà di terzi al sub. 3, proprietà di terzi al mapp. 212, proprietà di terzi al sub. 1 e cortile comune.

**Provenienza:** atto di compravendita del 09/01/2007 a rogito del Notaio Oreste Cirillo, repertorio n. 18733/12753, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 12/01/2007 ai nn. 5594/2950.

**Attestato di Prestazione Energetica:** esente dagli obblighi.

**Regolarità edilizia-urbanistica-catastale dell'appartamento:** non è mai stato ritirato il Permesso di Costruire in Sanatoria, che tutt'ora risulta depositato presso il Comune di Legnano (MI). Questa irregolarità è sanabile mediante pagamento dei contributi comunali dovuti e ritiro del documento. Non è mai stata inoltrata domanda di agibilità. Irregolarità regolarizzabile mediante presentazione della domanda al Comune di Legnano, corredata delle dichiarazioni di conformità degli impianti e di eventuali altre dichiarazioni e attestazioni richieste dalla normativa. È invece verificata la

conformità urbanistica. Si rinvia per maggiori precisazioni alla perizia redatta dall'Ing. Giuseppe Raffaele.

**Stato occupativo del bene:** Libero.

**Per richiedere la visita degli immobili, contattare il custode giudiziario.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Angelo Maria Chioda, Via Settembrini n. 26/A, Milano.  
Tel. 0371.754365 e 366.6720907 – Email: studiochioda@gmail.com**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, **note e conosciute agli interessati all'acquisto perché pubblicate sul sito internet**

**PORTALEVENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT**

**O**

**PVP.GIUSTIZIA.IT**

Milano, 19 novembre 2018

Il Professionista Delegato  
(Dott. Angelo Maria Chioda)

