

Dott.ssa ANGELA CAMPOCHIARO

Via Lamarmora n. 33 – 20122 Milano

Tel. 02 5469842 – Fax 02 45509972

E-mail: a.campochiaro@studiocampochiaro.it

PEC: angelamaria.campochiaro@odcec milano.it

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Simona Caterbi

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2900/2012

Promossa da

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA assistita dall'Avv. Paolo Lessio con studio in Milano, Corso Porta Nuova n. 20;

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30/6/2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI

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

La Dott.ssa Angela Maria Campochiaro, con studio in Milano, Via Lamarmora n. 33,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi in data 21/04/2015;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Evasio Turchi depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano in data 29 dicembre 2014;
- visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari in data 11 Novembre 2015 notificato al debitore esecutato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano in data 12 febbraio 2016 e al creditore procede dente a mezzo di Posta Elettronica Certificata in data 18 dicembre 2015;
- vista la vendita senza incanto del 15 gennaio 2016 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 24 febbraio 2017 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 8 settembre 2017 andata deserta;
- visto il Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Simona Caterbi del 27 gennaio 2018 di prosecuzione delle attività delegate;
- vista la vendita senza incanto del 5 ottobre 2018 andata deserta;
- visto l'art. 591 *bis* 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 (offerte in busta chiusa)** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'Arch. Evasio Turchi (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario le spese per le formalità della trascrizione del decreto di trasferimento, la metà del compenso del delegato alla vendita per la fase del trasferimento come da D.M. n. 227 del 15.10.2015 ed accessori quantificati complessivamente in circa € 1.200,00 oltre gli oneri fiscali per il trasferimento di proprietà.

2. La vendita avrà luogo in un unico lotto ed il prezzo base è di Euro **33.412,50, = (trentatremilaquattrocentododicivirgolacinquanta).**
3. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente **presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33** (negli orari tra le ore 9,30 e le ore 13,00) **una busta chiusa** contenente:
 - l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza di seguito fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
 - un assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a **“p.e. n. 2900/2012”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di

- cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'offerta dovrà riportare tra l'altro: 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.
4. In data **8 FEBBRAIO 2019 alle ore 12.00** presso lo studio del delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33, si svolgerà l'udienza per l'apertura e l'esame delle buste alla presenza degli offerenti.
- Saranno considerate valide le offerte di acquisto inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, offerta minima € **25.059,37 (venticinquemilazerocinquantanove/37)** pari al 75% del prezzo base sopra indicato).
- Saranno viceversa dichiarate inefficaci: le offerte di acquisto se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- *in caso di unica offerta*: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - *qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto* si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;
 - *in caso di pluralità di offerte*: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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 tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00** (per immobili stimati da 52.000,01 a € 80.000,00).
- Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
5. **L'aggiudicatario, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla "p.e. n. 2900/2012" ovvero alla Procedura ed al Creditore Fondiario il saldo prezzo e l'importo delle spese e degli oneri necessari per il trasferimento (che il professionista delegato**

comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; 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 dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Gli estremi del conto corrente per effettuare il bonifico saranno tempestivamente comunicati a cura del sottoscritto professionista delegato che fornirà anche le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita.

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Baranzate** Via Palmanova n. 18, **n. 2 appartamenti di tipo economico adiacenti, distinti con A e B** siti al Piano Secondo sottotetto con altezza interna media che varia da mt. 2,90 a mt. 2,54.

Appartamento A: di circa 27 mq. composto da ingresso, camera con angolo cottura, servizio e ripostiglio;

Identificato al Catasto Urbano come segue: foglio 70 – particella 99 - subalterno 716 - categoria A/3 – classe 1 - consistenza vani 2,5 e Rendita catastale € 154,94;

Coerenze appartamento:

A Nord : via Palmanova;

A Est : proprietà di terzi;

A Sud : cortile;

A Ovest: appartamento B – pianerottolo e vano scala comune.

Appartamento B: di circa 38 mq. composto da camera, cucina, servizio e terrazzo.

Identificato al Catasto Urbano come segue: foglio 70 – particella 99 - subalterno 717 - categoria A/3 – classe 1 - consistenza vani 3 e Rendita catastale € 185,92;

Coerenze appartamento:

A Nord : via Palmanova;

A Est : appartamento A – pianerottolo e vano scala comune;

A Sud : cortile;

A Ovest: proprietà di terzi.

Gli appartamenti essendo privi di riscaldamento, in relazione all'Art. 9.6 del D.G.R. n. 8745, non necessitano di certificazione energetica.

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA:

Dalla relazione del Consulente Tecnico Arch. Evasio Turchi di Milano risulta che il nulla-osta relativo alla costruzione dell'edificio è stato rilasciato in data 27/07/1956 dal Comune di Bollate. Successivamente per alcune opere, in data 6/09/1996 n. 7616 è stata rilasciata dal Comune di Bollate la Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 131 n. 47 della legge n. 47 del 28/02/1985 – Pratica Edilizia n. 1137 relativa alla domanda di condono presentata al medesimo Comune in data 28/03/1986 n. 7616.

Nell'immobile pignorato sono state riscontrate delle irregolarità consistenti nelle

modifiche di tavolati interni per il frazionamento dell'appartamento distinto in Catasto al Sub. 715 rispetto al provvedimento del permesso rilasciato per le opere in sanatoria di cui al P.E. n. C135/2004 e pertanto non vi è conformità edilizia. Per regolarizzare dette opere si deve prevedere un costo da sostenere di circa € 1.516,00 di cui: € 1.000,00 per stesura progetto + accessori di legge ed € 516,00 per oblazione al Comune di Baranzate.

Si evidenzia inoltre che gli immobili ora risultano essere nel Comune di Baranzate e non più nel Comune di Bollate a seguito di variazione territoriale del 22/05/2004 n. 37/2007 in atti dall'11/06/2007 – L.R. n. 13.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione, per la regolarità edilizio urbanistico e per ogni ulteriore utile informazione, si richiama espressamente la perizia redatta dal Consulente Arch. Evasio Turchi depositata in data 29 Dicembre 2014 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Gli immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura con il decreto di trasferimento.

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile è libero da persone e la sottoscritta custode giudiziario è in possesso delle chiavi dell'immobile.

* * * * *

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA ANGELA MARIA
CAMPOCHIARO**

Via Lamarmora n. 33- 20122 Milano:

**per informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle 14.00 alle 18.00 tel.
327.8926377, e-mail: esecuzioni@studiocampochiaro.it**

Per maggiori informazioni sulla vendita consultare il sito
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta

Milano, 26 Novembre 2018

Dott.ssa Angela Maria Campochiaro
