

TRIBUNALE DI MILANO

3^ SEZIONE CIVILE – Esecuzioni Immobiliari -

* * *

Procedura promossa da

Unicredit S.p.A., con sede a Roma Via Alessandro Specchi n. 16
iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e C.F.
0034817070101 e per essa **Unicredit Credit Management Bank
S.p.A.** con sede in Verona, Piazzetta Monte n. 1, difesa dall'Avv.
Roberto Pietro Sidoti C.F. SDTRRT70L07F205E del Foro di Milano
domiciliato a Milano Piazza Velasca n. 8.

contro



* * *

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Dott. Nicola Tracanella, con studio in Milano 20122 -
Via C.G. Merlo n. 3;

- vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Scirpo emessa in data 08/03/2017, notificata
al sottoscritto a mezzo PEC in data 13/04/2017;

- visto il provv. del G.E. Dott.ssa Scirpo del 12/07/2018, notificato a mezzo PEC
in data 23/07/2018;

- visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

Che si procederà alla vendita del seguente bene immobile in un unico lotto:

In Comune di Corbetta (MI) – Via Trento n. 30: appartamento posto al primo
piano composto da tre locali oltre servizi, con annesso un vano di cantina al piano
seminterrato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Riferimenti catastali: NCEU foglio 8; mappale 322; subalterno 4; categoria A/3;
cl. 5; vani 5; R.C. € 322,79, mq. 102.

La perizia predisposta dallo stimatore ha tuttavia evidenziato un'irregolarità nei
dati catastali, in quanto il mappale corretto è il 321 anziché il 322, sanabile con le
modalità ed i costi indicati nella perizia estimativa alla quale si rimanda per
maggiori dettagli.

Coerenze in contorno:

- dell'appartamento: cortile comune su tre lati; appartamento di proprietà di
terzi, enti comuni (vano scala);

RGE
n. 3704/2013

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Simonetta Scirpo

- della cantina: disimpegno comune; cantina di proprietà di terzi, cortile comune, cantina di proprietà di terzi.

Estremi atto di provenienza: Atto del 29/06/2006 Notaio Dott.ssa Francesca Gasparro, Rep. n. [REDACTED], con il quale [REDACTED]

Regolarità urbanistico - edilizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 1741 del 14/02/1962.

La costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la classe energetica dell'abitazione è G – EPh 186.07 kWh/m²a.

In merito alle difformità urbanistiche, edilizie e catastali la perizia evidenzia le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- difformità edilizie:
 - la finestra della camera è erroneamente rappresentata;
 - presenza di una tavolato interno tra il bagno e la camera, in posizione difforme rispetto a quanto autorizzato;
 - il balcone ha forma differente
- difformità catastali
 - la posizione del vano di cantina rispetto al corridoio condominiale è errata;
 - il mappale è stato erroneamente identificato con il numero 322; quello corretto è il n. 321.

La perizia ha evidenziato quindi tre difformità edilizie:

- la prima consiste nella realizzazione della finestra della camera in posizione difforme rispetto a quanto autorizzato;
- la seconda consiste nella realizzazione del tavolato interno tra il bagno e la camera, in posizione difforme rispetto a quanto autorizzato, il che rende la superficie della camera matrimoniale pari a mq. 13,43, inferiore a quanto previsto dal Regolamento Comunale (mq. 14). Allo stato attuale, detto locale potrà essere quindi utilizzato solo come camera singola;
- la terza consiste nella diversa forma del balcone.

Il costo complessivo della sanatoria, che include sia le sanatorie edilizie che catastali (per rettificare il mappale da 322 a 321 e la presentazione di nuova planimetria), è pari a circa € 4.500,34 IVA compresa, come indicato nella perizia estimativa. Si evidenzia che, in base alla perizia, le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94. Si rimanda alla perizia per maggiori dettagli.

Oneri e vincoli relativi all'immobile: per quanto riguarda la situazione debitoria relativa alle spese condominiali si fa presente che il futuro acquirente potrebbe essere chiamato al rimborso delle spese condominiali insolute (ex art. 63 secondo comma, disp. att. cod. civ.) riferite agli ultimi due anni.

Tali spese andranno aggiornate alla data di eventuale vendita dell'appartamento. Per informazioni più precise in merito all'ammontare attuale delle spese

condominiali, si prega di contattare il sottoscritto delegato.

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo del perito risultava occupata dai debitori esecutati e dai famigliari, ma si precisa che l'immobile è libero per la procedura.

Sull'appartamento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni **che saranno cancellate o regolarizzate a cura della Procedura:**

1. trascrizione del 13/07/2006 – Registro Particolare 10049 Registro Generale 17786 Pubblico Ufficiale Gasparro Francesca Repertorio 13436/8908 del 29/06/2006 **atto tra vivi – compravendita;**
2. iscrizione del 13/07/2006 – Registro Particolare 3959 Registro Generale 17787 Pubblico Ufficiale Gasparro Francesca Repertorio 13437/8909 del 29/06/2009 **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo;
3. trascrizione del 06/11/2013 Registro Particolare 10580 Registro Generale 15134 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Milano Repertorio 14872 del 09/08/2013 – **verbale di pignoramento immobile.**

Perizia tecnica di valutazione immobile: esperto estimatore Sig. Arch. Giacomo Parini Via Sporting Mirasole n. 22 - Noverasco di Opera (MI) e-mail parini.loris@gmail.com, redatta in data 04/09/2015.

Custode Giudiziario: il professionista delegato è altresì nominato custode giudiziario e maggiori informazioni possono essere fornite dal medesimo professionista.

Il sottoscritto professionista avvisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

AVVISA

Che è fissata la **vendita senza incanto per il giorno 28/03/2019 alle ore 15,30** presso lo studio del delegato alla vendita in Milano, Via C. G. Merlo n. 3.

Il prezzo base è di **Euro 59.400,00 Euro (cinquantanovemilaquattrocento/00).**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via C.G. Merlo n. 3 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c e secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) dal giorno **25/03/2019** al giorno **27/03/2019**, dalle ore **9,30** alle ore **13,00**, e comunque entro e non oltre le ore **13,00** del giorno **27/03/2019**.

L'offerente dovrà eleggere domicilio e dichiarare residenza nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

La busta dovrà contenere la dichiarazione di offerta di acquisto, **irrevocabile** fino

alla data di udienza e comunque per almeno 120 giorni, in bollo da € 16,00 sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità complete dello stesso (nome, cognome, luogo di nascita, residenza e/o domicilio, codice fiscale, fotocopia del documento d'identità del o dei rappresentanti legali), nonché, in caso 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 all'art. 179 del codice civile).

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, la busta dovrà contenere certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in gara.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserito nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base come previsto dall'art. 571 c.p.c.; in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

Si precisa che l'irrevocabilità delle offerte deve essere espressamente dichiarata nell'offerta medesima.

Gli offerenti dovranno prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "*Proc. Esecutiva n. 3704/2013 R.G.E.*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta e sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o nel caso in cui l'offerente non effettui il pagamento del prezzo residuo entro il termine di 20 giorni dall'aggiudicazione.

In data **28/03/2019** alle ore **15,30**, presso lo studio del professionista delegato, in Milano Via C.G. Merlo n. 3, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per la gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.. La gara, in questa fase, si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 c.p.c. con offerte in aumento per somme non inferiori a € 2.000,00:

1) In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

2) In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione al 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).

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente:

La partecipazione all'asta presuppone la conoscenza integrale del presente avviso. Entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare, in via provvisoria, direttamente al Creditore fondiario tramite il legale

Avv. Roberto Pietro Sidoti con Studio in Milano, Piazza Velasca n. 8 – 20122 Milano, l'80% del prezzo residuo, al fine di mantenere sul conto corrente della procedura i fondi necessari per garantire la liquidazione dei compensi del custode e del delegato, per le imposte e per le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento per la cancellazione dei gravami esistenti, per l'eventuale definitiva liberazione del bene e per ogni ulteriore spesa che si renda necessaria.

A tal fine il sottoscritto, Professionista delegato alla vendita dell'immobile Dott. Nicola Tracanella, inviterà l'istituto di credito fondiario a fargli pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento. La mancata tempestiva comunicazione da parte del creditore fondiario delle modalità di versamento del prezzo comporterà il versamento per intero del saldo prezzo sul conto della procedura.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare, direttamente al delegato, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 1, 3 e 7 D.M. 227/2015), le relative spese generali ed IVA e le spese sostenute dal delegato per la formazione del fascicolo di parte.

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.

L'immobile viene posto in vendita, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve qui intendersi per intero richiamata e trascritta e che è a disposizione degli interessati presso lo studio del delegato) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "portale delle vendite pubbliche" e divulgate sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Scirpo in data 08/03/17-13/04/17 e come da nuova disposizione della Sezione Esecuzione del Tribunale di Milano.

*** **

**Dott. Nicola Tracanella con studio in Milano, Via C.G. Merlo n. 3
per informazioni telefoniche e visite dell'immobile
dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13
tel: 02.76004119 r.a. – fax: 02.780947 – e-mail: studio@tracanella.it**

Milano, 21 gennaio 2019

Il Professionista Delegato
(Dott. Nicola Tracanella)



