



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 3752/2014

Promossa da

Unicredit S.p.a., con sede in Roma – Via Alessandro Specchi, n. 16, C.F. e Part. IVA 00348170101, la quale agisce a mezzo della propria mandataria UniCredit Credit management Bank S.p.a., con sede a Verona – Piazzetta Monte, n. 1, in persona dell'Amministratore Delegato, Dott. Dino Crivellari, rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Ambrosoli, con studio in Milano – Foro Buonaparte, n. 68

Contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. 02/5469086 e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi in data 04/07/2017;
- visto l'ordinanza integrativa in data 13/06/2018 dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Simona Caterbi, afferente le nuove disposizioni in tema di pubblicità;
- visto il precedente esperimento di vendita andato deserto;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Maria Grazia Mina;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

AVVISA

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

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di **Euro 43.200,00 (quarantatremiladuecento /00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00)**.
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) 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 Augusto Anfoschi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (13 maggio 2019), entro le ore 13,00. 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 e 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 ad **Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00).**

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a - *procedura esecutiva n. 3752/2014 R.G.E.*. 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 13 maggio 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 14 maggio 2019, alle ore 15,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, – 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 allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;
- 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 dalla aggiudicazione, dovrà versare, direttamente, al Creditore Fondiario, Unicredit S.p.a., con sede in Roma – Via Alessandro Specchi, n. 16, C.F. e Part. IVA 00348170101, la quale agisce a mezzo della propria mandataria UniCredit Credit management Bank S.p.a., con sede a Verona – Piazzetta Monte, n. 1, in persona dell'Amministratore Delegato, Dott. Dino Crivellari (rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Ambrosoli, con studio in Milano – Foro Buonaparte, n. 68), la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 55 del T.U. delle leggi sul Credito Fondiario e del D. Lgs 385/93, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo del prezzo di acquisto, le spese di trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, nella misura che verrà indicata all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dal professionista delegato, mediante tre distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n. 3752/2014 R.G.E.*" o mediante tre distinti bonifici sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare in Cancelleria e presso l'Avvocato delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito, che dovrà essere versato dall'aggiudicatario, ed ad indicare le modalità di versamento.

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). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

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 DELL'IMMOBILE

In Comune di Magenta (MI) - Via Dello Stadio, n. 24 – piena proprietà di appartamento al piano secondo della superficie reale lorda complessiva di mq 66,00 circa, composto da disimpegno di ingresso, cucina con balcone, bagno finestrato e una camera, annessi due vani di cantina al piano seminterrato.

Non è presente impianto ascensore.

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

Foglio 7, Mappale 236; Subalterno 719; Viale Dello Stadio, n. 24, piano 2-S1, cat. A/3; classe 3; vani 4; r.c. €. 278,89.

Confini: da nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune su due lati – vano scala comune – altra u.i.p. di terzi – cortile comune.

della cantina A: cortile comune su lati – altro vano cantina p. di terzi – corridoio comune;

della cantina B: altro vano cantina p. di terzi – corridoio comune – altro vano cantina p. di terzi – cortile comune.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita in data 13 maggio 2004, rep. n. 12759/7847 a rogito del Notaio Oreste Cirillo di Parabiago, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pavia in data 21/05/2004 ai nn. 9660/5658.

REGOLARITA' EDILIZIA:

L'edificio risulta costruito antecedentemente al 1967, secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita. Il Comune di Magenta non è stato in grado di fornire alcuna informazione circa la sua datazione.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magenta, il perito estimatore non ha avuto la possibilità di riscontrare nulla circa l'originaria costruzione dello stabile e/o progetti riguardanti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il perito estimatore ha, però, rilevato evidenti modifiche interne dalla planimetria catastale presentata nel 2004 ed ha provveduto a contattare il tecnico estensore, il quale ha dichiarato di essere a conoscenza di variazioni operate nel tempo all'interno dell'immobile de quo e ha confermato di non aver presentato in proposito alcuna pratica di sanatoria presso il Comune di Magenta.

Dette modifiche consistono nella evidente soppressione del cucinotto (e relativo tamponamento del vano porta di collegamento con il soggiorno), con accorpamento di questa superficie con parte della superficie del vecchio bagno, e differente delimitazione del nuovo bagno rispetto al disimpegno d'ingresso. A seguito di tali modifiche, il bagno è attualmente dotato di n. 2 finestre ed il disimpegno risulta leggermente ampliato, con una conformazione ad "L". Quanto descritto richiede la presentazione di pratica comunale a sanatoria, con il relativo versamento di oblazione.

Dalla relazione di stima, depositata dall'Arch. Maria Grazia Mina, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di

vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avvocato delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato ed i giorni festivi.

Milano, lì 7 gennaio 2019

Il delegato

Avv. Marco L. Tamellini



