



# Massimo Tofoni Notaio

**TRIBUNALE DI MILANO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. 3051/2010**  
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Scirpo Simonetta

promossa da  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**  
quale mandataria di **ASPRA FINANCE S.P.A.**  
contro  
debitore esecutato

## IV AVVISO DI VENDITA

Il Notaio Massimo Tofoni, a ciò delegato

### VISTO

il provvedimento in data 6 giugno 2012 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Scirpo Simonetta l'ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita dell'immobile pignorato in un unico lotto, di seguito descritto.

### RISCONTRATO

- che sono andate deserte sia la vendita senza incanto fissata per il giorno 30 aprile 2013 sia la vendita con incanto fissata per il giorno 30 maggio 2013 entrambe al prezzo base d'asta di Euro 82.000,00 (ottantaduemila);
- che sono andate deserte anche la successiva vendita senza incanto fissata per il giorno 8 ottobre 2013 e con incanto fissata per il giorno 23 novembre 2013 entrambe al prezzo base di Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento);
- che sono andate altresì deserte la successiva vendita senza incanto fissate per il giorno 29 maggio 2014 senza incanto e per il giorno 5 giugno 2014 con incanto, entrambe al prezzo base di Euro 46.125,00.= (quarantaseimilacentocinquante);
- che il Giudice dell'Esecuzione con provvedimento in data 30 luglio 2018 ha autorizzato un successivo tentativo di vendita con un ribasso ulteriore del 10% del prezzo base d'asta e quindi un nuovo prezzo base d'asta di Euro 41.512,50.= (quarantunomilacinquecentododici e cinquanta centesimi).

### AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile sito in Canegrate, Via Vicenza n. 1, meglio sotto descritto secondo le seguenti modalità:

**1) il giorno 17 settembre 2019 nella fascia oraria 9,30/12,30** in Milano Via Monte Rosa 67, presso lo studio del sottoscritto Notaio, potranno essere depositate le offerte di acquisto del bene sotto descritto.

Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la busta dovrà contenere l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00.= (sedici), sottoscritta



## Massimo Tofoni Notaio

dall'offerente, contenente l'indicazione del prezzo che si intende offrire, prezzo che non deve essere inferiore al valore dell'immobile come sotto indicato al punto 6), e corredata:

\*\*\* se persona fisica, da fotocopia di documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni;

\*\*\* 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 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.

Nella busta chiusa dovrà essere inserito a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile, dell'importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, intestato a Notaio Massimo Tofoni; non potranno essere presentate offerte dal debitore esecutato.

**Il giorno 18 settembre 2019 alle ore 11,00** presso lo studio in Milano Via Monte Rosa 67, del sottoscritto Notaio si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

2) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3) In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. 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.

4) L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al Creditore Fondiario **UNICREDIT CREDIT MANAGEMANT BANK S.P.A. attualmente "FINO 1 Securitisation S.r.l."** quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 60 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 Cod. Civ., 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.



## Massimo Tofoni Notaio

5) 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.

6) **PREZZO BASE** come determinato dal G.E.: **Euro 41.512,50.=**  
(quarantunomilacinquecentododici e cinquanta centesimi).

L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta.

Le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00.=** (duemila).

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o dopo l'eventuale contestuale gara.

7) L'immobile pignorato è posto 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 dell'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.

\*\*\*

### DESCRIZIONE DEI BENI:

In Comune di Canegrate (MI), Via Vicenza n. 1.

La Via Vicenza è una via corta sulla quale prospettano case uni e bifamiliari. L'appartamento oggetto della procedura è ubicato al 3° piano e si compone di: tre locali, una cucina, un bagno e due piccoli corridoi, con annessi una cantina al piano terra ed un ripostiglio al piano seminterrato. Quanto sopra risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Canegrate come segue: foglio 8, particella 100, subalterno 701, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, via Vicenza n.1 Canegrate (MI) piano 3°-T-S1°, rendita Euro 303,68.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. La casa è circondata da una superficie condominiale scoperta, in cui ci sono alberi d'alto fusto.

La casa era stata costruita dall'Istituto Autonomo Case Popolari nell'anno 1956, successivamente era stato trasformato in condominio con n. 8 appartamenti.

Alla distanza di 100 metri c'è un grande supermercato denominato "Il Gigante"; le scuole materna, elementare e media inferiore sono in via Redipuglia n. 8, alla distanza di circa 500



# Massimo Tofoni Notaio

metri.

Mancano l'ascensore e il riscaldamento centralizzato.

All'epoca della perizia (2 maggio 2012) lo stato dell'immobile non risultava conforme alla licenza comunale, infra citata, perchè un piccolo balcone, annesso al locale cucina, è stato trasformato in veranda, trasformazione non ritenuta sanabile perchè risulta alterato il rapporto di area del locale cucina.

Pertanto, risulta necessario rimuovere il serramento e ripristinare i punti di stacco con costo stimato, all'epoca della perizia, di Euro 1.000,00.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura, con l'avvertenza che, ai fini di un'eventuale regolarizzazione urbanistica, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto, D.P.R. n. 380/2001.

\*\*\*

## URBANISTICA

Dalla documentazione in atti risulta che:

- l'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 in forza di licenza in data 22 giugno 1956 rilasciata dal Comune di Canegrate all'Istituto Autonomo Case Popolari 1° Piano Provinciale (Pratica Edilizia n. 608);
- in data 25 gennaio 1966 è stato rilasciato dalle competenti autorità il certificato di abitabilità.

\*\*\*

## STATO OCCUPATIVO

La porzione immobiliare risulta utilizzata dal debitore esecutato e, quindi, è da considerarsi come libera; in ogni caso resta ferma l'applicazione dell'art. 2923 c.c., in forza del quale eventuali contratti di locazione, aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, rimangono validi fino alla loro scadenza e comunque, se non trascritti, fino ad un massimo di nove anni.

\*\*\*

## SPESE CONDOMINIALI

All'epoca della perizia (2 maggio 2012) risultavano spese condominiali non saldate per Euro 1.470,74.=.

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell'aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto; il futuro aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per spese condominiali insolute, nonché eventuali quote oneri a carico per lavori di manutenzione.

\*\*\*

## SPESE DI TRASFERIMENTO

Per quanto concerne le spese di trasferimento, in particolare le imposte indirette (imposta di



## Massimo Tofoni Notaio

registro, ipotecaria e catastale) il sottoscritto Delegato fornirà all'aggiudicatario tutte le informazioni necessarie per procedere alla corretta tassazione del trasferimento, anche in relazione ai requisiti soggettivi dell'aggiudicatario stesso, alla destinazione d'uso del bene trasferito.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte sul trasferimento dei beni;
- gli oneri di trascrizione e voltura;
- la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15 ottobre 2015 n. 227.

Detta metà sarà pari ad Euro 500,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad Euro 100.000,00.=; pari ad Euro 750,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra Euro 100.000,00.= ed Euro 500.000,00.=; pari ad Euro 1.000,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad Euro 500.000,00.=.

Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% (dieci per cento) di spese generali, nonchè assoggettato ad IVA (22%).

Il sottoscritto Notaio effettuerà presso il suo studio, sito in Milano, viale Monte Rosa 67 tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonché 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio.

Custode degli immobili staggiati è il sottoscritto Delegato

Gli immobili potranno essere visitati con termini e modalità da concordarsi con il sottoscritto Notaio.

Il presente avviso verrà notificato ad eventuali creditori iscritti e non intervenuti e pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it), e sui quotidiani IL CORRIERE DELLA SERA edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet "[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it)" e "[www.legalmente.it](http://www.legalmente.it)"; verrà affisso un cartello VENDESI con descrizione dell'immobile e recapiti del Custode; verrà inoltrata una e-mail all'Amministratore dello stabile per la comunicazione ad altri condomini o soggetti interessati all'acquisto con indicazione dei recapiti del Custode

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito Portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: "[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)" e dal Notaio delegato nominato, telefonando allo 02/48.01.64.62 o inviando un fax al n. 02/48.01.27.88.

Milano, 21 maggio 2019

Il Notaio delegato

