

AVV. LAURA SCARRONE
VIA FREGUGLIA 2 - 20122 MILANO
TEL 02/36593519 – CELL. 351/5613433
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 1312/2018
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi

Promossa da

Unione di Banche Italiane Spa, procuratrice di Ubi Finance Srl, C.F.: 03053920165, in persona del legale rappresentante pro tempore vigente, rappresentata e difesa dall' avv. Marco Pesenti ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stesso sito in Milano, Via Correggio n. 43

Contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. Dott.ssa Bottiglieri in temporanea sostituzione della Dott.ssa Caterbi all'udienza ex art. 569 cpc del giorno 19.02.2019, comunicata in data 22.02.2019, visto l'art. 591 bis c.p.c. e visto l'esito infruttuoso dell'asta del 19.06.2019,

AVVISA

che in data **05 Novembre 2019 alle ore 14:00** nello studio sito in Milano, Via Freguglia n. 2 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In **Comune di Milano, Via Mac Mahon n. 111**: piena proprietà di appartamento posto al piano terzo composto da tre locali, un servizio e due balconi con annessa cantina al piano S1 e solaio al piano sottotetto, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 128, Particella 96, Sub. 41, p. 3, zona censuaria 2, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 383,47.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: altro appartamento (interno n. 28), vano scale, area comune su due lati, via Bramantino;

della cantina: altro vano di cantina (interno n. 25), corridoio comune, altro vano di cantina (interno n. 21), via Bramantino;

del solaio: altro vano solaio (interno n. 23), corridoio comune, altro vano di solaio (interno n.24), area comune, via Bramantino.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Mariangela Sirena – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica - edilizia

Sulla conformità catastale ed edilizia il perito dichiara che: *“Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme con la planimetria reperita dall'esperto, relativa alla Licenza Edilizia n. 189733 del 28.12.1926 (Lotto C, Fabbricato n. 16) in quanto non risultano indicate le modifiche effettuate nel tempo. SUL PUNTO SI RICHIAMANO LE DIFFORMITA' COME INDICATE IN PERIZIA CUI SI RIMANDA PER OGNI MAGGIORE INFORMAZIONE E CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCRITTE. L'esperto fa presente che tutti i locali hanno rapporti aero-illuminati verificati, ma l'immobile non è a norma secondo il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Milano, in quanto il locale bagno non risulta correttamente disimpegnato dal locale contenente l'angolo cottura e pertanto sarà necessario, per creare il disimpegno, realizzare una parete con porta in prossimità del locale bagno e del locale camera a sue posti letto.”* (si cfr. pag. 6 - 7 della perizia). L'esperto dichiara altresì che: *“come correttamente indicato nell'atto di provenienza del 02.10.2001, la visura storica catastale riporta erroneamente il numero civico 119, anziché il numero civico 111, e indica erroneamente solo l'appartamento, ma non la cantina ed il solaio, i quali, come accertato dall'esperto durante le operazioni peritali, sono di proprietà del debitore e risultano annessi all'appartamento; a tale riguardo sarà pertanto necessario effettuare un aggiornamento/rettifica della visura e della planimetria catastale. L'esperto fa presente che la superficie catastale indicata nella visura storica per immobile non corrisponde alle superfici rilevate durante il sopralluogo del 27.11.2018”,* (si cfr. pag. 2 – 3). Si rimanda poi a pagina 15 della perizia per l'indicazione delle opere e dei costi per la regolarizzazione.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) **prezzo base: € 118.400,00 – offerta minima € 88.800,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 2.000,00**
- 3) l'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da €. 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Via Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente il giorno 04 Novembre 2019 dalle ore 9:00 - 13:00;**
- 4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.
 - se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;
 - se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della

società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

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

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "RGE 1312/2018 C/O AVV. SCARRONE". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 all'offerta minima come sopra determinata, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Svolgimento della vendita senza incanto

10) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato, ma inferiore al prezzo base si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso 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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore Unione di Banche Italiane SpA, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del

delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposta nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

12) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato il residuo del prezzo, le spese di trasferimento nonché, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori.

13) 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.

Condizioni generali di vendita

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stato nominato lo stesso delegato che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433 dalle 09:00 alle 18:00, all'indirizzo e-mail laura_scarrone@tiscali.it.

Stato occupativo del bene

L'immobile è occupato dal debitore e suoi familiari. Sono in corso le operazioni di liberazione.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, li 22.07.2019

Avv. Laura Scarrone
