

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 480/2018, promossa da UNICREDIT S.P.A. delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati, con studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dell'Esecuzione del 19 febbraio 2019;
- vista la perizia dell' arch. Lodovica Locatelli;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**premessso**

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**

che il giorno

**mercoledì 22 gennaio 2020 ore 15:30**

avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile sito in:

**Milano, via Daniele Ricciarelli n. 22**

**piano terzo**, composto da **due locali con cucina, un balcone a piano, un servizio**, superficie lorda di mq 48,00 circa

e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in lotto unico;
- 2) il **prezzo della vendita** senza incanto viene fissato in **euro 77.000,00** e verranno ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del prezzo base (**euro 57.750,00**);
- 3) ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare una **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 esclusivamente il giorno precedente a quello fissato per la gara dalle ore 9:30 alle ore 13:00.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo secondo Tributi vigenti) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di



validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

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

- se formulata da cittadino straniero, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 57.750,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

**La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 480/2018 R.G.E.**".

4) in data **22 gennaio 2020** presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo – si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 1.300,00**, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione. In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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 caso di offerta presentata da coniugi sposati in regime di separazione legale



dei beni, affinché sia possibile partecipare alla gara sarà necessaria la presenza di entrambi i coniugi. Diversamente l'offerta (se ne ricorrono i requisiti) potrà considerarsi valida ma non darà diritto alla partecipazione alla gara;

- in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori al 75% del valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3);

- sia per la presentazione delle buste contenenti le offerte che per la partecipazione all'asta, gli offerenti non potranno addurre ritardi di alcun tipo, ancorché non dipendenti dalla loro volontà o dovuti a cause di forza maggiore, come – solo a scopo esemplificativo – scioperi, condizioni atmosferiche, traffico, guasti ai mezzi pubblici o privati, incidenti di ogni genere, infortuni, ecc;

5) entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 480/2018 R.G.E." le seguenti somme:

- **il saldo del prezzo di acquisto;**

- **le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto;

- **la quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (ammontante presunto per l'odierna vendita di euro 572,00 da intendersi comprensiva degli accessori di legge);

Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del saldo prezzo di aggiudicazione, salvo diverse indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, ed, in ogni caso, non verranno corrisposti importi che non consentano di conservare sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva l'importo minimo di euro 15.000,00.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.



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) gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Si fa presente che il Perito estimatore indica l'ammontare delle spese ordinarie condominiali nel biennio 2017/2018 relative al riscaldamento in euro 593,40 e servizi: anno 2017 euro 697,47; anno 2018 euro 711,41.

Il C.T.U. segnala inoltre che, al momento della perizia le spese straordinarie insolute relative alla rimozione amianto sono pari a: anno 2017 euro 644,66; anno 2018 euro 1.931,20.

7) l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o rescissa 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'aggiudicazione ad un prezzo superiore della metà il valore di stima non potrà in nessun caso dar luogo a rescissione della vendita per lesione.

## DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

### LOTTO UNICO:

**Immobile in Comune di Milano, via Daniele Ricciarelli n. 22,**

Unità immobiliare posta al **piano terzo** composta da **due locali con cucinino** e servizi, sviluppa una superficie lorda di **mq 48,00 circa**, oltre cantina.

Si precisa che la cantina è descritta nel rogito, ma manca nella scheda catastale. Il perito ha segnalato che sarà da aggiornare la scheda inserendo quest'ultima, tramite tecnico abilitato, con una spesa di euro 800,00 circa.

Lo stabile in cui è collocata l'unità immobiliare è di quattro piani fuori terra senza ascensore e risulta costruito alla data del 19 febbraio 1947.

Nell'Atto di Provenienza è segnalato che: *"competete alle predette unità immobiliari la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui fanno parte"* senza specificazione delle quote.

**Riferimenti catastali:** al Catasto dei Fabbricati del Comune di MILANO, l'unità immobiliare risulta censita al **foglio 337, particella 89, subalterno 70,**



categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: mq 65,00, totale escluse aree scoperte mq 64,00, posto al piano 3, rendita catastale euro 289,22.

**Per la quota di:** piena proprietà

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:** ballatoio comune, alloggio di proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi, area comune, ballatoio comune.

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:** cantina di proprietà di terzi, area comune, vano immondezzaio, corridoio comune.

**Conformità edilizia:** dalle verifiche condotte dal Perito estimatore, risulta che l'intestazione sia IACPPM - tipo di pratica - Licenza edilizia. Il fabbricato risulta costruito al 1947, data di presentazione della scheda catastale. L'Agibilità secondo ricerca effettuata dal Perito è presente.

**Conformità urbanistica:** dichiarato conforme dal Perito al PRG/PGT. Convenzioni urbanistiche: al momento della perizia il Perito dichiara che risultano assenti indicazioni relative a convenzioni da attuare in merito all'immobile di cui è causa.

**Regolarità catastale:** secondo la valutazione del Perito la disposizione delle partiture interne indicate nella scheda catastale risulta coerente con la situazione dell'appartamento al momento della perizia; la cantina risulta assente nella scheda. Sarà da aggiornare la scheda inserendo quest'ultima, tramite tecnico abilitato con una spesa di euro 800,00 circa.

**Impianto Gas:** alimentazione: gas metano per cucina, acqua calda sanitaria e riscaldamento. Certificazioni: non conosciute.

**Impianto Elettrico:** tipologia: sottotraccia. Condizioni: da verificare. Certificazioni: non conosciute.

**Impianto Fognatura:** fognatura: condominio Ricciarelli 22. Condizioni: non ispezionata.

**Impianto Citofonico:** tipologia: audio condominiale. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.

**Impianto Idrico:** alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.  
Bagno completo di quattro apparecchi (doccia).

**Impianto Termico:** tipologia: caldaia autonoma. Condizioni: non verificata. Certificazioni: non conosciute.

**Antenna Collettiva** (componente edilizia): assente. Certificazione: non conosciuta.

**Antifurto** (componente edilizia): tipologia: assente. Inferriata a finestra.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex Dlg 42/2004:** mancano specifiche indicazioni.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** mancano agli atti reperiti dal C.T.U., il regolamento di condominio e/o indicazioni circa eventuali servitù.

**Attestato di prestazione energetica:** Non risulta essere stato elaborato alcun Attestato di Prestazione Energetica in merito all'unità in oggetto, si fa comunque presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n.



3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

**Stato occupativo:** l'immobile è occupato dal debitore e da terzi estranei alla procedura esecutiva. Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione che sarà attuato dal Custode Giudiziario secondo prassi e direttive della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano. Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate risultano assenti contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario:

**avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 - tel. 02.56812982 - e-mail: aste.rosati@gmail.com.**

La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in ordinanza di delega ed, in particolare, sul portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) che si invita a consultare.

Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, della perizia di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e compresi in ogni loro punto da parte dell'offerente.

Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza.

Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita.

Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di immobili, gli offerenti sono invitati a consultare propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

Milano, 06 novembre 2019

Il delegato alla vendita  
avv. Giovanni Rosati

