



TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 500/2016+1599/2019

Promossa da

CONDOMINIO DI VIA ORBETELLO N. 2 FABBRICATO 4 –
MILANO, in persona dell'Amministratore pro-tempore, C.F.
95626880157, rappresentato e difeso dall'Avv. Silvia Bosi, con studio
in Desio – Via Carducci n. 7

e da

UniCredit S.p.a., con sede sociale e direzione generale in Milano –
Piazza Gae Aulenti, 3, Tower A, C.F. 00348170101, e per essa doBank
S.p.a., con sede legale in Verona – Piazzetta Monte, n. 1, C.F.
00390840239, Part. IVA 02659940239, sostituita ex art 111 c.p.c.
prima da PRISMA SPV s.r.l. e, successivamente, da IMMOBILLION
s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, P. IVA
10576980964, con sede in Milano - Corso Buenos Aires n. 77/A
rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo Corcioni del Foro di Verona,
con studio in Verona – Via Tonale n. 11

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. Giacomo Puricelli in data
18/02/2020;

- vista la perizia redatta dall'Arch. Elena Bosciano

- 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 120.000,00 (centoventimila/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto
rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 90.000,00**
(novantamila/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 Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (14 giugno 2021), 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.

I soggetti deputati al deposito delle offerte e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio del delegato muniti di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e dovranno osservare le giuste distanze atte a garantire il corretto distanziamento sociale.

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 90.000,00 (novantamila/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 "Proc.

Esecutiva n. 500/2016 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 14 giugno 2021; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 90.000,00 (novantamila/00)**), le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 15 giugno 2021, alle ore 17.00**, 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, direttamente, al professionista delegato il prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 500/2016 R.G.E.*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua. 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 Milano – Via Orbetello 2 – Piena proprietà di appartamento sito al piano quarto della superficie commerciale di 66,40 mq circa costituito da ingresso, cucina, due camere, bagno e balcone.

Nell'atto di provenienza e nella visura catastale si legge che dovrebbe esservi la cantina, di cui l'occupante non è a conoscenza, ne' essa risulta riportata nella scheda catastale.

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

Fg. n.205; Mapp. n. 34, Sub. 10, cat A/3, classe 2, consistenza vani 4, sup. catastale 69 mq piano quarto e solaio (4°p/9°p), ma come evidenziato nell'atto di provenienza non si tratta di solaio ma di cantina; rendita € 382,18;

Coerenze dell'appartamento: area ed enti comuni, enti comuni e proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi.

Coerenze della cantina (secondo la descrizione dell'atto di provenienza): area ed enti comuni, enti comuni e proprietà di terzi, area comune, proprietà di terzi.

PROVENIENZA:

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto ai debitori eseguiti in forza di atto di compravendita del 13-novembre-2006 rep. 212040 Notaio Luciano Quaggia di Milano.

Conformità urbanistico-edilizia: E' possibile riscontrare la coerenza dello stato dei luoghi con il progetto approvato in quanto dall'esame della scheda catastale, datata 03-05-1956, è possibile ritenere che la stessa sia la medesima presentata in occasione della richiesta di abitabilità al termine della costruzione del fabbricato. Pertanto si può ipotizzare con un buon margine di sicurezza che i tipi presentati al Comune siano coerenti con detta scheda.

Se ne deduce la conformità rispetto allo stato dei luoghi.

Conformità catastale: coerentemente con quanto sopra, è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale; mentre per quanto riguarda la visura si osserva che essa riporti la presenza di un solaio di pertinenza (l'atto di provenienza afferma che vi sia una cantina).

Dalla relazione di stima, depositata dall'Arch. Elena Bosciano, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è occupato senza titolo opponibile alla procedura 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.

E' possibile prenotare la visita agli immobili oggetto di esecuzione mediante il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Milano, lì 6 aprile 2021

Il delegato
Avv. Marco L. Tamanini

