

Dr. DANIELA DE SIMONE
NOTAIO

Via San Vittore n. 45
20123 MILANO

tel. 02.6555371 - fax 02.86454903

e-mail: esecuzioni@studiodesimoneorlando.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 477/2013
G.E. dott.ssa Flavia Boniolo
Promossa da

“UNICREDIT S.P.A e per essa UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.”

contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

2 MARZO 2022 ORE 10,45

Il notaio delegato Daniela De Simone, con Studio in Milano, Via San Vittore n. 45

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 26 giugno 2019;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- vista la relazione di stima dell'Arch. Barbara Marchesi del 22 giugno 2019;
- visti gli esperimenti di vendita senza incanto del 30 ottobre 2019 e del 29 gennaio 2020 andati deserti;
- vista la vendita senza incanto fissata per il 15 aprile 2020, revocata causa emergenza epidemiologica in ottemperanza ai provvedimenti del 20 marzo 2020 e del 14 aprile 2020

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)** degli immobili oggetto della procedura esecutiva - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in UNICO LOTTO.

2) 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 al prezzo base di euro 52.000,00 (CINQUANTADUEMILA/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 39.000,00 (TRENTANOVEMILA/00) ed il relativo rilancio minimo determinato secondo gli importi di cui al punto H).

3) le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa bianca anonima (secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) con marca da bollo da euro 16,00, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via San Vittore n. 45 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) antecedenti alla vendita e comunque al massimo **entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato l'apertura delle buste.** Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

Le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento - che è stabilito dal Tribunale di Milano in 120 giorni dall'aggiudicazione -, **unitamente ai dati identificativi dell'offerente.**

Dovranno altresì contenere i dati identificativi dell'immobile oggetto della dichiarazione di offerta (indirizzo ed eventualmente numero lotto e/o censimento catastale), l'espressa dichiarazione di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima del Perito Estimatore.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori all'offerta minima come sopra stabilita;
- non accompagnate dalla cauzione prestata secondo le modalità di cui sopra.

Anche la mancanza della sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporterà il rigetto della stessa.

CONDIZIONI DI VENDITA:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Barbara Marchesi del 22 giugno 2019 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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 L. 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), anche se il prezzo è determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c, con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

B) Per ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. In ogni caso il professionista indicherà nell'avviso di vendita che verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base, come previsto dall'art. 571 c.p.c; che in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III, c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa contenente:

- l'**offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Procedura esecutiva R.G.E. n. 477/2013", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: 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 ex art. 583 c.p.c.. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per PROCURA NOTARILE SOLO SE CONFERITA AD AVVOCATO EX ART. 571 C.P.C..

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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta diminuito di oltre 1/4, ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto di procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

2) 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).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento 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), importi tutti 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 120 giorni dall'aggiudicazione, fatta salva comunque l'applicazione dell'art. 41Tub; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J) 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.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

L) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà. Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

M) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto ove esistenti, 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. che prevede che "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".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
COMUNE DI PREGNANA MILANESE (MI)
VIA CASCINA SERBELLONI N. 10/A

piena proprietà di appartamento ad uso abitazione disposto su due piani collegati fra loro da scala interna, composto al piano terra di un locale ed al piano primo di un locale ed un servizio e un balcone.

L'unità risulta identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 9, mappale 82, subalterno 701, Cascina Serbelloni n. 10/A, piano T-1, Categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, rendita € 240,15.**

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Coerenze dell'unità in un sol corpo: proprietà di terzi al mappale 81, per due lati cortile mappale 81, Via Cascina Serbelloni.

L'immobile NON risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Conformità edilizia-urbanistica-catastale:

come evidenziato a pag. 9 della relazione di stima agli atti, alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale. In particolare "non è rappresentato graficamente il vano solaio/sottotetto (tipico di unità consimili); l'altezza del piano terra indicata nella scheda non è corrispondente all'altezza reale".

Inoltre è risultato parzialmente corrispondente alle pratiche edilizie: "nella pratica edilizia viene indicata al piano terra un'altezza interna dei locali di h. 2,70, quota controsoffitto e ha 400 quota solaio ed al piano primo un'altezza interna dei locali di h. 2,70 quota controsoffitto e ha 340 quota solaio e con il sottotetto privo di parametri dimensionali espliciti e rappresentato graficamente come intercapedine. Diversamente l'altezza dei locali al piano terra risulta di circa h. 339, l'altezza dei locali al piano primo risulta h. 273. Diversamente dalle pratiche edilizie (dove il vano solaio è presente solo in sezione e non in pianta) è presente una piccola scala a chiocciola in legno che collega il piano primo al piano solaio sottotetto (che si ricorda essere solaio senza permanenza di persone). Detto piano sottotetto, che presenta h. in colmo di circa mt 2.30 e in falda di circa mt. 1,00 è risultato impropriamente attrezzato ed

utilizzato a camera; sono presenti due finestrelle tipo velux ed un piccolo locale servizio igienico. Il piano sottotetto non pare presentare le caratteristiche per un eventuale (qualora fosse possibile) recupero di sottotetto ai fini residenziali".

In ragione di quanto sopra, il Perito ha segnalato che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà provvedere tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa, indicando le corrette altezze interne e indicando anche le porzioni di unità non abitabili ad uso diverso dall'abitativo (sottotetto senza permanenza di persone), con contestuale presentazione di certificazione per le verifiche strutturali comprensive del foro nella soletta al piano primo, provvedendo inoltre alla rimozione del piccolo locale di servizio. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati, aggiornamento catastale hanno un costo indicativo tra i 5.000,00 e i 10.000,00 euro (cfr. pag. 9 perizia Arch. Marchesi).

Il tutto risulta come meglio descritto ed evidenziato nella relazione di stima agli atti della procedura esecutiva, a firma dell'esperto Arch. Barbara Marchesi del 22 giugno 2019 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

AVVISA ALTRESI'

E' nominato custode giudiziario il notaio Daniela De Simone. Maggiori informazioni possono essere fornite scrivendo all'indirizzo mail esecuzioni@studiodesimoneorlando.it.

AVVISO SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA E VISITE ALL'IMMOBILE

Si avvisa che in sede di presentazione delle offerte, di adunanza per la vendita e di visite, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative previste in relazione all'emergenza sanitaria in corso. Conseguentemente l'espletamento delle operazioni dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni di sicurezza: partecipazione senza accompagnatori, utilizzo di mascherina a copertura di naso e bocca, guanti, gel igienizzante per le mani, distanziamento sociale di almeno 1 metro, rilevazione della temperatura corporea. Quando alle visite, si precisa che per accedere all'immobile il visitatore dovrà munirsi di mascherina a copertura di naso e bocca, guanti, gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso. Dovrà altresì essere mantenuta la distanza interpersonale di almeno 1 metro.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO DI VENDITA

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it
- affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, note e conosciute agli interessati all'acquisto perché pubblicate sul sito internet

PORTALEVENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT

O

PVP.GIUSTIZIA.IT

Milano, lì 9 dicembre 2021.

Notaio Daniela De Simone

