

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. IDAMARIA CHIEFFO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2771/2011, promossa da Unicredit S.p.A.;
delegato per le operazioni di vendita Avv. Luigi Fazzo del foro di Milano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Luigi Fazzo:

- Visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione in data 25.1.2023 che prescrive effettuarsi un ulteriore esperimento di vendita al prezzo base di € 20.000

PREMESSO

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

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto.

2) Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in € 20.000,00 (ventimila).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, da parte di persona munita di documento valido ai fini dell'identificazione, presso lo studio del professionista delegato Avv. Luigi Fazzo in Milano, Via Crocefisso, 5, entro le ore 12,00 del giorno di apertura delle buste, possibilmente previo appuntamento telefonico ai recapiti sotto indicati. La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da euro 16) 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, 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 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 allegata copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante dell'offerente che sottoscrive l'offerta, nonché 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 all'eventuale 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;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, 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 15.000,00 (quindicimila) 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 "Esecuzione immobiliare NRG. 2771/2011 Tribunale di Milano".

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 18,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

4) In data 26 aprile 2023 alle ore 15, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Crocefisso, 5, si svolgerà la riunione per l'apertura delle buste e per deliberare sulle offerte.

- In caso di 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 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.

- L'eventuale gara si svolgerà secondo le seguenti modalità: - il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore; - l'entità del rilancio minimo è fissata in € 500,00; - 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 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.;

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 "Esecuzione immobiliare NRG. 2771/2011 Tribunale di Milano" le seguenti somme:

- il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.);

- la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227;

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

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario 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.

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".

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.

8) 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 DEGLI IMMOBILI

In Senago, Via Greppi 13, appartamento di 2 locali con bagno posto al piano terzo, con vano solaio accessorio nel sottotetto. I dati di identificazione catastale sono i seguenti presso l'Agenzia del territorio di Senago: appartamento identificato al NCEU al Fg. 15 Mapp. 143 Sub. 707 Categoria A3 Classe 2 Vani 2,5, r.c. € 142,03; vano solaio identificato al NCEU al fg. Fg. 15 Mapp. 143 Sub. 719 Categoria C2 Classe 1 Mq 9 r.c.€11,16. Confini dell'appartamento: sub 708, cortile, distacco verso via Greppi, vano scala. Confini del vano solaio: corridoio di accesso, vano scala, distacco verso Via Greppi, altro solaio. Concessione / licenza edilizia: la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967 (nulla osta per l'Esecuzione di Lavori Edili n° 141/60 del 31/12/1960). Superfici: appartamento 52,70 mq, balcone 3,4 mq, solaio 9 mq. La consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri di confine e di quelli interni ed alla metà dei muri di divisione con altre proprietà contigue.

Rimandando per quant'altro alle risultanze della relazione di stima – disponibile sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/> unitamente a altre informazioni – risulta che quanto pignorato:

- è attualmente libero;
- l'unità immobiliare versa in uno stato di manutenzione e conservazione scarso e l'edificio di cui fa parte è in condizioni di manutenzione e conservazione scarse;
- l'appartamento è dotato di certificazione energetica con classe di appartenenza G; nel solaio non sono presenti impianti termici e lo stesso non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica; non vi sono certificazioni relativi agli impianti;
- si segnala la presenza di difformità catastale, regolarizzabile, inerente alla configurazione dei tamponamenti dell'angolo cottura non correttamente riportata sulla planimetria catastale.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario Avv. Luigi Fazzo, Via Crocefisso, 5, Milano, tel. 02 86995525 - fax 02 80299841 – e-mail luigi.fazzo@studiocentore.com.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Milano, 6 febbraio 2023

Avv. Luigi Fazzo