



TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 1489/2011

Promossa da

Unicredit S.p.a., con sede legale in Roma – Via A. Specchi, n. 16 - Direzione generale in Milano – P.zza Cordusio, C.F. e Part. IVA 00348170101, e, per essa, UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.a. (già UGC BANCA S.p.a.), con sede in Verona – Piazzetta Monte, n. 1, C.F. 00390840239, Part. IVA 02659940239, quale mandataria, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Sig. Giovanni Sala, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Belloni ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso, sito in Milano – Piazzetta Guastalla, n. 10 sostituita ex art 111 c.p.c. da PRISMA SPV s.r.l.

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. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Terni;
- visto il provvedimento dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni in data 11/01/2017;
- visto il provvedimento dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni in data 19/06/2017;
- visto il provvedimento dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni in data 11/06/2018, recante nuove disposizioni in materia di pubblicità nonché il provvedimento in data 18/02/2020;
- visto il provvedimento dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Burza in data 18/10/2022
- vista la perizia redatta dall'Arch. Laura Nicoletta Bartoli,
- considerati tutti i precedenti esperimenti d'asta andati deserti;
- 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 numero due (2) lotti.
- 2) Il prezzo base è di **€. 38.250,00,00 (trentottomiladuecentocinquanta/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 26.875,50 (ventiseimilaottocentosestantacinque/50)**.
- 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 (15 maggio 2023), 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 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 26.875,50 (ventiseimilaottocentottantacinque/50)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta è irrevocabile.

4) Gli offerenti, per ciascuno dei due lotti, dovranno, contestualmente, prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo, rispettivamente, proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *Proc. Esecutiva n. 1489/2011 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.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 15 maggio 2023; le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base (ossia inferiori a **Euro 26.875,50 (ventiseimilaottocentottantacinque/50)**); le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 16 maggio 2023, alle ore 14.30**, 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 di ciascun lotto, entro 120 centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al Creditore Fondiario, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo, 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. 1489/2011*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento.

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 DEGLI IMMOBILI

In Comune di Senago (MI) - Via Greppi, n. 13 – appartamento al piano quarto di mq. 54,52 circa, composto da ingresso/disimpegno, tinello, vano cottura, bagno e camera da letto, oltre unità immobiliare ad uso magazzino e locale di deposito al piano quinto (sesto fuori terra in area sottotetto) di mq. 7 circa ed altezza pari a m. 2,40.

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

appartamento: Foglio 15; Mappale 143; Subalterno 710; Via Mario Greppi; piano 4; cat. A/3; classe 2; vani 2,5; r.c. €. 142,03.

Coerenze: parti comuni; Via Greppi; mappale 110.

Magazzino: Foglio 15; Mappale 143; Subalterno 720; Via Mario Greppi n. 13; piano 6; cat. C/2; classe 1; consistenza 7 mq.; r.c. €. 8,68.

Coerenze: altro solaio, parti comuni su tre lati.

PROVENIENZA:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti al debitore esecutato in forza di atto di compravendita in data 12/12/2007 n. 7186 di Rep. e n. 5290 di Racc. a firma Dott. Massimo Cesario, Notaio in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14 dicembre 2007 al n. 188480 di Reg. Gen. e al n. 99383 di Reg. Part.

REGOLARITA' EDILIZIA:

La costruzione in cui sono collocati gli immobili oggetto di esecuzione è antecedente al 1 settembre 1967, come si evince da Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato da Comune di Senago in data 24 settembre 1960.

Durante il sopralluogo dell'unità immobiliare ad uso abitazione, il CTU ha rilevato la costruzione di un piccolo vano cottura non finestrato, privo di battente della porta, all'interno del locale tinello. Il vano non è riportato nella planimetria catastale. Tale difformità potrà essere sanata con richiesta di Sanatoria per opere non autorizzate. Il valore della sanzione verrà calcolato dal Comune di Senago. In aggiunta alla sanzione comunale, dovrà essere compreso il costo di un tecnico per la presentazione della Concessione in Sanatoria e la rettifica della planimetria catastale, il tutto al costo indicativo pari ad €. 1.000,00.

Dalla relazione di stima, depositata in atti dall'Arch. Laura Nicoletta Bartoli, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e 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.

DISPOSIZIONI EMERGENZA COVID 19

In ottemperanza alle vigenti normative per il contenimento dei contagi da Covid 19 e salvo diverse disposizioni/direttive medio tempore emanate si stabilisce quanto segue:

- a) La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente e alle parti (creditori e debitori); non sarà quindi in alcun modo consentito l'accesso presso lo studio o comunque presso il luogo ove verrà svolta l'asta ad eventuali accompagnatori e/o familiari;
- b) Gli offerenti dovranno indossare mascherina protettiva (meglio di tipo c.d. chirurgico);
- c) L'accesso al luogo ove verrà svolta l'asta sarà consentito solo a coloro che presentino una temperatura corporea non superiore ai 37,5 gradi celsius. A tal fine prima dell'accesso il delegato o persona da questi incaricata potrà procedere a rilevare la temperatura corporea con idoneo dispositivo medico.

Il delegato si riserva altresì di condizionare il predetto accesso e partecipazione alla gara alla sottoscrizione di apposita c.d. "autodichiarazione Covid 19".

- d) Si invitano vivamente i partecipanti all'asta ad osservare la distanza sociale pari ad almeno un metro sia durante lo svolgimento della gara medesima sia prima di accedere al luogo ove si terrà l'asta.

Milano, li 07/03/2023

Il delegato
Avv. Marco Tamarinini

