

# **DOTT. GIANFRANCO BENETTI - NOTAIO**

VIA RUGABELLA N.1 - 20122 MILANO - TEL. 02.36569979/80 - FAX 02.57506783

E-MAIL: ASTEBENETTI@TISCALI.IT

PEC: GIANFRANCO.BENETTI@POSTACERTIFICATA.NOTARIATO.IT

**DEPOSITO BUSTE PRESSO Avv. SANTOPIETRO  
Via Freguglia 2 – 20122 Milano (di fronte al Tribunale)**

**ASTA PRESSO ASAC Viale Andrea Doria 56 - 20124 MILANO**

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Procedure di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 2021/2010 – G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi**, promossa **UGF BANCA S.P.A. (già UNIPOL BANCA S.P.A.)**, con sede in Bologna, Piazza della Costituzione n. 2, C.F. 03719580379, rappresentata e difesa dall'Avv. Anna Bonfante ed elettivamente domiciliata in Milano, Via San Antonio Maria Zaccaria n. 3, presso lo studio del Prof. Avv. Piero Garavaglia, delegata per le operazioni di vendita al Notaio Gianfranco Benetti, con studio in Milano, Via Rugabella 1.

Il delegato Notaio Gianfranco Benetti, con studio in Milano, Via Rugabella, n. 1,

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del giorno 6 ottobre 2011;
- vista la perizia dell'Arch. Giuseppe Colombo depositata il 17 giugno 2011;
- vista la vendita senza incanto del 15 maggio 2014 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 22 maggio 2014 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 10 marzo 2015 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 17 marzo 2015 andata deserta;
- visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari in data 7 ottobre 2015, notificato al debitore esecutato in data 18 gennaio 2016 presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- vista la vendita senza incanto del 19 luglio 2016 andata deserta;
- visto il provvedimento del GE datato 23 marzo 2018;
- vista la vendita senza incanto del 5 giugno 2018 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 17 ottobre 2019 andata deserta;
- visto il provvedimento del G.E. datato 29 ottobre 2019;
- vista la vendita senza incanto del 15 gennaio 2020 andata deserta;
- visto che la vendita del giorno 25 marzo 2020 non si è tenuta a causa dell'emergenza sanitaria;
- vista la comunicazione del Presidente della Sezione Terza del Tribunale di Milano circa la prosecuzione delle vendite;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.

## **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 un unico lotto.

2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**lotto unico Euro 26.703,60 (ventiseimilasettecentotre/60);**

**offerta minima Euro 20.027,70 (ventimilaventisette/70);**

**rilancio Euro 1.000,00 (mille/00);**

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio dell'Avv. Mario Santopietro in Milano, Via Freguglia n. 2, il giorno precedente la data di apertura delle buste dalle ore 9.00 alle ore 13.00. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

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 (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;
- 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;
- **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 **"PROCEDURA ESECUTIVA 2021/2010"**.

4) In data

**18 DICEMBRE 2020 alle ore 16.00**

presso lo studio del delegato, in **Milano, Via Andrea Doria n. 56**, 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 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
  - l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, 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 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 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).
- 5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare: direttamente al creditore fondiario UGF BANCA S.P.A., ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni

circolari non trasferibili intestati a “**PROCEDURA ESECUTIVA 2021/2010**”. 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. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 671,00 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.006,50 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.342,00 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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**

### **LOTTO UNICO:**

**In San Giorgio su Legnano (MI), Via G. Mameli n. 24.**

Intera piena proprietà di appartamento di circa 55mq al piano terra, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto matrimoniale e bagno.

**Riferimenti Catastali:** Catasto Fabbricati del comune di Legnano al foglio 1 (uno), mappale 113 (centotredici), subalterno 712 (settecentododici), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale Euro 142,03, Via Mameli n. 24, piano T.

**Coerenze dell'appartamento:** da nord in senso orario: proprietà di terzi, proprietà di terzi distinta al subalterno 713, cortile interno comune, scala comune e proprietà di terzi distinta al subalterno 711.

**Attestato di certificazione energetica:** attestato di certificazione energetica è stato registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale il 29/03/2013, codice identificativo 15194 - 000029/13 valido fino al 29/03/2023, dal Geom. Marco Giuseppe Duranti, numero di accreditamento 7312.

L'unità pignorata è risultata appartenente alla classe energetica G con valore Eph pari 271,64 KWh/m<sup>2</sup>a.

**Provenienza:** Atto pubblico di compravendita del 7 giugno 2006 rep. n. 131830/8575 del Notaio Emanuele Ferrari di Milano, trascritto a Milano 2 il 6 luglio 2006 ai nn. 106516/55696 e successiva rettifica trascritta a Milano 2 il 3 settembre 2010 ai nn. 112340/67409.

### **Regolarità urbanistica ed edilizia:**

come da punto n. 7 della perizia:

“Con il sopralluogo effettuato, si è potuto constatare lo stato di fatto interno all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Si è verificata la corrispondenza dell'immobile nelle sue parti private alle schede catastali presentate all'Agenzia del Territorio e qui allegate oltre che alla pratica edilizia identificata con la DIA n° 13/2005 del 2 febbraio 2005. Si allega inoltre copia del certificato di agibilità rilasciato in data 19 dicembre 2008”.

**Stato di occupazione dell'immobile: l'immobile risulta libero da persone e lo scrivente è in possesso delle chiavi.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIANFRANCO BENETTI**

**SI AVVISANO GLI INTERESSATI CHE LA VISITA ALL'IMMOBILE SARA' IL GIORNO 3 DICEMBRE 2020 NELL'ORARIO CHE SARA' COMUNICATO DAL CUSTODE.**

**LA PRENOTAZIONE DELLA VISITA DEVE ESSERE EFFETTUATA, EX ART. 560  
CPC, ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL SITO PVP.GIUSTIZIA.IT**

Le modalità di partecipazione, il deposito delle offerte e le ulteriori indicazioni per gli interessati all'acquisto sono indicate nel presente avviso pubblicato su

**[portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)**

**e**

**[pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet, delle quali l'offerente si dichiara edotto e che, con la successiva presentazione della dichiarazione di offerta, dichiara espressamente di accettare.

Milano 29/09/2020

Dott. Gianfranco Benetti