STUDIO LEGALE
AVV. COSIMA BITETTI
Via Fontana n. 3 – 20122 MILANO
Tel. 02/5511474 - Fax 02/87388335
email: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it
pec: avvcosimabitetti@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 169/2018

promossa da
DO BANK in qualità di procuratrice di UNICREDIT SPA (già Banca di Roma)

contro

Debitori esecutati (indicazione omessa: D.L. 30.06.2003 n. 196, art. 174 co. 9)

VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La sottoscritta Avv. Cosima Bitetti, delegata per le operazioni di vendita, con studio in Milano (20122), Via Fontana nr. 3, Tel. 02/5511474, Fax 02/87388335, E-mail: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it:
- visto il provvedimento di riunione del 3.7.2018 e il provvedimento del 14.02.2019;
- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 02.05.2019, notificata il 07.05.2019;
- vista la perizia dell'Ing. Anna Guerriero;
- 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** dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in n. 1 lotto.
2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
   Prezzo base asta **Euro 220.000,00 (duecentoventimila/00)**
   Offerta minima **Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).**
3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa,** presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Fontana nr. 3, **entro le ore 13.00 del giorno 24 settembre 2019** previo appuntamento telefonico al n. 02/5511474.
   La **busta** dovrà contenere:

- la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) **con l'indicazione del prezzo che si intende offrire,** che, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, non deve essere inferiore a ¼ del prezzo indicato come base d'asta
- la cauzione come di seguito specificata.

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 del coniuge 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;
- qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

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 "**Proc. Esecutiva n. 169/2018 R.G.E"**, che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

4) In data **25 settembre 2019, alle ore 15,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Fontana nr. 3, 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. con un rialzo minimo di **Euro 4.000,00 (quattromila/00).**

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. ed in particolare:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 220.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa **è inferiore fino a ¼ della somma di Euro 220.000,00** il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a ¼ del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto tra quelli offerti, **con un aumento minimo di rilancio di Euro 4.000,00** (tuttavia

se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione il delegato non dà luogo alla vendita);
allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura:
- il residuo prezzo;
- l'importo delle spese necessarie per il trasferimento;
- la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge ex D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo per cauzione versato.

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) L' **immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali**: si evidenzia che l'immobile sottoposto a esecuzione forzata è parte di un complesso di villette a schiera ed è privo di amministrazione condominiale.

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, quinto comma D.P.R. 380/2001 e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni. 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 comune di Vignate (MI - 20060), Via Boccaccio nr. 51/53

Piena proprietà di:

- villetta a schiera centrale di **169,38 mq** costituita da un locale e servizi al piano primo, da tre locali al piano secondo e da un seminterrato con annesso
- box autorimessa sempre nel seminterrato di **26 mq**.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980

- **Riferimenti catastali:**
  - villetta: Catasto dei Fabbricati del comune di Vignate (MI), foglio 4, particella 191, subalterno 1, piano T-1-S1, cat. A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 169,38 mq, rendita catastale Euro 697,22;
  - box autorimessa: Catasto dei Fabbricati del comune di Vignate (MI), foglio 4, particella 191, subalterno 2, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita catastale Euro 72,51.

Coerenze della villetta:
mapp. 192, via Boccaccio, mapp. 190, roggia Busca;
Coerenze del box autorimessa:
mapp. 192, via Boccaccio, mapp. 190, roggia Busca;
Conformità edilizia: come da pagina 5 e 6 della perizia:
"Sono state rilevate le seguenti difformità: In occasione del sopralluogo esperito in data 12 settembre u.s. sono state rilevate le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici assentiti con l'ultimo titolo abilitativo: locale caldaia ricavato nel sottoscala della scala di accesso all'unità immobiliare (piano rialzato), assenza di scala esterna di comunicazione del piano rialzato con il giardino retrostante la villetta a schiera, realizzazione di scala interna che mette in comunicazione il piano primo con il vano sottotetto s.p.p. avente dimensioni - in pianta - uguali a quelle del piano sottostante, realizzazione di due caminetti uno al piano rialzato e uno al piano interrato; il tutto come meglio indicato nelle planimetrie che seguono e nelle riprese fotografiche allegate alla presente perizia. Si evidenzia che sugli elaborati grafici assentiti con il titolo abilitativo 800/1980 e successiva variante, non è riportato il piano sottotetto s.p.p., realizzato, da quanto emerso presso l'ufficio tecnico comunale, in assenza di titolo abilitativo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con l'ufficio tecnico comunale. L'immobile risulta ***non conforme, ma regolarizzabile****.*
Costi di regolarizzazione:
- *predisposizione e presentazione pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con l'ufficio tecnico comunale.: €.1.800,00*
- *oneri sanatoria: €.1.500,00".*

Conformità catastale: come da pagina 6 e 7 della perizia:
"Sono state rilevate le seguenti difformità: In occasione del sopralluogo esperito in data 12 settembre u.s. sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio: locale caldaia ricavato nel sottoscala della scala di accesso all'unità immobiliare (piano rialzato), realizzazione di scala interna che mette in comunicazione il piano primo con il vano sottotetto s.p.p. avente dimensioni - in pianta - uguali a quelle del piano sottostante, realizzazione di due caminetti uno al piano rialzato e uno al piano interrato; il tutto come meglio indicato nelle planimetrie che seguono e nelle riprese fotografiche allegate alla presente perizia. Si evidenzia che sulle planimetrie catastali acquisite non è riportato il piano sottotetto s.p.p., realizzato, da quanto emerso presso l'ufficio tecnico comunale, in assenza di titolo abilitativo. Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrie catastali previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria. L'immobile risulta ***non conforme, ma regolarizzabile****.*
Costi di regolarizzazione:
- *aggioramento planimetrie catastali: €.800,00".*

Conformità urbanistica: come da pagina 7 della perizia:
"*Nessuna difformità*".
Corrispondenza dati catastali/atto: come da pagina 7 della perizia:
"*Nessuna difformità*".
Stato occupativo: l'immobile è posto in vendita **libero**, in quanto è occupato dai debitori esecutati.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode giudiziario

AVV. COSIMA BITETTI
TEL. 02/5511474 – FAX: 02/87388335 - Email: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento al provvedimento di riunione del 3.7.2018 e al provvedimento del 14.02.2019, all'ordinanza di delega del 02.05.2019, notificata il 07.05.2019 ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito internet *pvp.giustizia.it*.

Milano, 17 giugno 2019

Avv. Cosima Bitetti