

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA SIMONA CATERBI**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2391/2017**

promossa da  
DO BANK SPA, in qualità di mandataria di UNICREDIT SPA

contro

Debitore esecutato (indicazione omissa: 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](mailto:avv.cosimabitetti@fastwebnet.it);

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri in sostituzione della Dott.ssa Simona Caterbi, in data 19.02.2019 notificata il 22.02.2019;
- visto il provvedimento del 19.03.2019 del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi di autorizzazione alla intimazione di sfratto per morosità;
- visto il provvedimento del 16.10.2019 del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi di messa in vendita dell'immobile nello stato di libero;
- vista la perizia dell'Arch. Vincenza Nardone;
- 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 un lotto unico.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
Prezzo base asta **Euro 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)**  
Offerta minima **Euro 40.500,00 (quarantamilacinquecento/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 3 febbraio 2020** 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  $\frac{1}{4}$  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. 2391/2017 R.G.E.**", che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

4) In data **4 febbraio 2020, 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 1.300,00 (milletrecento/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 54.000,00** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  della somma di Euro 54.000,00** 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  $\frac{1}{4}$  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 1.300,00** (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 veda pagina 7 della CTU):

*“Spese di gestione condominiale ordinarie annue: € 300,00 circa”*

*“Spese condominiali arretrate del biennio dell'immobile pignorato: € 600,00 circa”*

*“Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato: € 1.512,00”.*

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 Gorgonzola (MI - 20064), Vicolo San Michele del Carso nr. 8/b int. 2.**

Piena proprietà di appartamento al piano terra di due locali e servizio.

### Riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati del comune di Gorgonzola (MI), foglio 14, particella 48, subalterno 5, piano T, int. F, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 37 mq, rendita catastale Euro 154,94.

### Coerenze da Nord in senso orario:

corridoio comune, proprietà di terzi, area scoperta al mappale 616, proprietà di terzi, cortile in comune al mappale 48.

### Conformità catastale: non conforme: come da pagina 5 e 6 della perizia:

*“rispetto all’ultima planimetria in atti, effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un’impostazione planimetrica dei locali molto simile ma con misurazioni in alcuni casi sensibilmente differenti anche per ciò che concerne le altezze dei locali assestate in ml. 2,40/2,30 ca e non 2,70.*

*Anche le finestre sono disegnate con larghezza maggiore a quella rilevata.*

*In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato e la presentazione di una planimetria catastale con le superfici/altezze allineate allo stato dei luoghi in quanto potrebbe conseguentemente risultare una diversa, ancorchè lieve, rendita catastale previa regolarizzazione amministrativa di cui si dirà più avanti.*

*Si ritiene pertanto cautelativamente che vada presentata denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa **Euro 1.500,00=** oltre bolli, diritti e onorari professionali”.*

**Stato occupativo:** l’immobile è posto in vendita **libero**, in quanto è stata già emessa ordinanza di convalida di sfratto in data 23 maggio 2019, è stato già fatto un primo accesso da parte dell’Ufficiale giudiziario in data 20 ottobre ed è stato fissato il secondo per il prossimo 28 novembre.

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 all’ordinanza di delega del 19.02.2019 notificata il 22.02.2019, al provvedimento del 19.03.2019 e del 16.10.2019, ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito internet *pvp.giustizia.it*.

Milano, 18 novembre 2019

  
Avv. Cosima Bitetti