

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

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 754/2016**, promossa da UNICREDIT SPA e per essa da DOBANK SPA, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Cosima Bitetti, con studio in Milano (20129), Corso XXII Marzo nr. 5, Tel. 02/89093208, Fax 02/87388335, E-mail: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it

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

La sottoscritta Avv. Cosima Bitetti:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 23.02.2017;
- vista la perizia dell'Arch. Isabella Tangari;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto il provvedimento di decadenza dell'aggiudicatario emesso dal Giudice in data 18.03.2018;
- visto il provvedimento integrativo sulla pubblicità emesso dal Giudice in data 30.03.2018.

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 43.200,00 (quarantremiladuecento/00)**
Offerta minima **Euro 32.400,00 (trentaduemilaquattrocento/00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Corso XXII Marzo nr. 5, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste previo appuntamento telefonico. 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 dello stesso 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;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 32.400,00 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 "**Proc. Esecutiva n. 754/2016 R.G.E**", che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **5.06.2018, alle ore 17,30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Corso XXII Marzo nr. 5, 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 1.000,00 (mille/00)**.

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;
- 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) 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) 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.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 n. 1:

In comune di Milano (MI) – Quartiere Ortica, Via San Faustino nr. 3

Intera piena proprietà di:

appartamento di tipo popolare più ripostiglio piano sottotetto, posto al piano quarto senza ascensore, composto da due locali più servizi (ingresso/soggiorno/pranzo, cucinino, camera, bagno). Superficie complessiva mq. 41,00.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano (MI), al foglio n. 359, particella 29, subalterno 31, categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 37 mq, rendita catastale Euro 277,60.

Confini:

Appartamento: NORD corridoio comune, SUD proprietà di terzi, EST proprietà di terzi, OVEST proprietà di terzi.

Ripostiglio: NORD corridoio comune, SUD proprietà di terzi, EST proprietà di terzi, OVEST proprietà di terzi.

Conformità catastale del bene: come da pag. 4-5 della perizia:

“la scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevati, poiché è stato costruito un tavolato a creazione di un cucinino non a norma. Inoltre, sulla scheda catastale non è segnato il ripostiglio al piano sottotetto citato nell’atto di compravendita e non è indicato neanche in visura dove figura solo il piano 4”.

Conformità edilizia del bene: come da pag. 8 della perizia:

“l’unità non è conforme alla pratica edilizia protocollata ed al Regolamento Edilizio vigente in quanto lo spazio cottura non è areato naturalmente”.

Stato occupativo: l’immobile è posto in vendita libero.

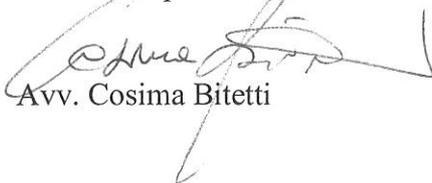
Per richiedere la visita all’immobile contattare il custode giudiziario

AVV. COSIMA BITETTI

TEL. 02/89093208 – FAX: 02/ 87388335 - Email: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all’ordinanza di delega del 23.02.2017 conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati nel portale vendite pubbliche sul sito internet *pvp.giustizia.it*.

Milano, 5 aprile 2018


Avv. Cosima Bitetti