

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

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2151/2015

promossa da

DEUTSCHE BANK MUTUI SPA

contro

Debitrice esecutata (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 (20129), Corso XXII Marzo nr. 5, Tel. 02/89093208, Fax 02/87388335, E-mail: avv.cosimabitetti@fastwebnet.it:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi in data 13.03.2018, notificata il 14.03.2017, nonché il decreto in data 10.04.2017;
- 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** degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo per lotti.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
LOTTO N. 1:
Prezzo base asta **Euro 99.500,00 (novantanovemilacinquecento/00)**
Offerta minima **Euro 74.625,00 (settantaquattromilaseicentoventicinque/00)**
LOTTO N. 2:
Prezzo base asta **Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)**
Offerta minima **Euro 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/00)**

LOTTO N. 3:

Prezzo base asta **Euro 88.000,00 (ottantottomila/00)**

Offerta minima **Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00)**

LOTTO N. 4:

Prezzo base asta **Euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)**

Offerta minima **Euro 86.250,00 (ottantaseimiladuecentocinquanta/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 19 giugno 2018** previo appuntamento telefonico.

- 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 bene (lotto) per il quale l'offerta è proposta e 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. 2151/2015 R.G.E**", che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **20 giugno 2018, alle ore 15,00**, 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..

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

LOTTO N. 1:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 99.500,00** 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 99.500,00** 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 1.500,00** (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.

LOTTO N. 2:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 115.000,00** 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 115.000,00** 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 2.000,00** (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.

LOTTO N. 3:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 88.000,00** 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 88.000,00** 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 1.500,00** (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.

LOTTO N. 4:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di Euro 115.000,00** 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 115.000,00** 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 2.000,00** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze di assegnazione il Giudice 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) **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), Via G. Sercognani nr. 15

Intera piena proprietà di: appartamento posto al piano rialzato, composto da un locale con angolo cottura e bagno, ed in diretta comunicazione con i sottostanti due locali aventi destinazione edilizia a cantina. L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati del comune di Milano (MI), al foglio n. 127, particella 151, subalterno 710, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano T-S1, superficie commerciale 53,64 mq, rendita catastale Euro 290,51.

Coerenze:

Scala comune, proprietà di terzi, via Sercognani, androne comune.

Oneri condominiali: come da pagina 5 della perizia:

“Esercizio ordinario 2016/2017 € 893,85;

Esercizio ordinario 2017/2018 € 1.907,45;

Fatture in sospeso: spese generali € 233,55, spese ascensore € 39,56”.

Conformità edilizia del bene: come da pagina 7 della perizia:

“sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo esperito il 7 giugno 2016 [rectius 2017], la distribuzione interna dell'unità immobiliare non coincide con i tipi grafici di cui all'ultimo titolo abilitativo – DIA 9/11/2007 PG 979868/2007. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- *predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria € 1.500,00*
- *sanzione amministrativa € 516,00”.*

Conformità catastale del bene: come da pagina 7 della perizia:

“le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- *aggiornamento planimetria catastale € 500,00*".

Conformità urbanistica del bene: come da pagina 8 della perizia:
"nessuna difformità".

Stato occupativo: l'immobile è posto in vendita **libero**.

Vincoli e oneri giuridici:

Si precisa che la trascrizione dell'atto di citazione del 22.06.2016 ai nn. 41789/28348 non è opponibile alla procedura in quanto successiva alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO N. 2:

In comune di Milano (MI), Via G. Sercognani nr. 15

Intera piena proprietà di: appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno. L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati del comune di Milano (MI), al foglio n. 127, particella 151, subalterno 702, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, piano 1, superficie commerciale 60,50 mq, rendita catastale Euro 464,81.

Coerenze:

Proprietà di terzi su due lati, via Sercognani, proprietà di terzi.

Oneri condominiali: come da pagina 16 della perizia:

"Esercizio ordinario 2016/2017 € 1.272,28;

Esercizio ordinario 2017/2018 € 2.387,21;

Fatture in sospeso: spese generali € 261,81, spese ascensore € 288,68".

Conformità edilizia - catastale – urbanistica del bene: come da pagine 17 e 18 della perizia
"L'immobile risulta conforme".

Stato occupativo: l'immobile è posto in vendita **libero**.

Vincoli e oneri giuridici:

Si precisa che la trascrizione dell'atto di citazione del 22.06.2016 ai nn. 41789/28348 non è opponibile alla procedura in quanto successiva alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO N. 3:

In comune di Milano (MI), Via G. Sercognani nr. 15

Intera piena proprietà di: appartamento posto al piano primo, composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e ripostiglio. L'unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sul cortile interno.

Riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati del comune di Milano (MI), al foglio n. 127, particella 151, subalterno 716, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, piano 1, superficie commerciale 47,16 mq, rendita catastale Euro 522,91.

Coerenze:

Altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare.

Oneri condominiali: come da pagina 26 della perizia:

"Esercizio ordinario 2016/2017 € 1.318,43;

Esercizio ordinario 2017/2018 € 2.484,81;

Fatture in sospeso: spese generali € 268,56, spese ascensore € 294,93".

Conformità edilizia del bene: come da pagina 28 della perizia:

"sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo esperito il 7 giugno 2017, il balcone a servizio dell'unità immobiliare non era stato collegato, tramite scala, al terrazzo posto a una quota inferiore, come indicato nel tipo grafico parte integrante della DIA PG 979868/07. Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria € 1.000,00
- sanzione amministrativa € 500,00”.

Conformità catastale del bene: come da pagina 28 della perizia:

“Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data del sopralluogo esperito in data 7 giugno 2017, il balcone a servizio dell’unità immobiliare non era stato collegato, tramite scala, al terrazzo posto a una quota inferiore, come indicato nel tipo grafico parte integrante della DIA PG 979868/07. Si evidenzia che la planimetria catastale acquisita presso l’Agenzia delle entrate non è conforme neanche ai tipi grafici parte integrante dell’ultimo titolo edilizio DIA PG 979868/07. Le difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento planimetria catastale, previa presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria. L’immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale € 500,00”.

Conformità urbanistica del bene: come da pagina 29 della perizia:

“nessuna difformità”.

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

Vincoli e oneri giuridici:

Si precisa che la trascrizione dell’atto di citazione del 22.06.2016 ai nn. 41789/28348 non è opponibile alla procedura in quanto successiva alla trascrizione del pignoramento.

LOTTO N. 4:

In comune di Milano (MI), Via G. Sercognani nr. 15

Intera piena proprietà di: appartamento posto al piano secondo, composto da soggiorno/ingresso con cucina a vista, 2 camere, bagno e antibagno. L’unità immobiliare è dotata di un unico affaccio sulla pubblica via Sercognani.

Riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati del comune di Milano (MI), al foglio n. 127, particella 151, subalterno 704, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, piano 2, superficie commerciale 60,50 mq, rendita catastale Euro 464,81.

Coerenze:

Proprietà di terzi su due lati, via Sercognani, proprietà di terzi.

Oneri condominiali: come da pagina 37 della perizia:

“Esercizio ordinario 2016/2017 € 1.416,12;

Esercizio ordinario 2017/2018 € 2.656,21;

Fatture in sospeso: spese generali € 289,39, spese ascensore € 323,24”.

Conformità edilizia - catastale – urbanistica del bene: come da pagine 38 e 39 della perizia:

“L’immobile risulta conforme”.

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

Vincoli e oneri giuridici:

Si precisa che la trascrizione dell’atto di citazione del 22.06.2016 ai nn. 41789/28348 non è opponibile alla procedura in quanto successiva alla trascrizione del pignoramento.

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 13/03/2018 notificata il 14.03.2018 conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet pvp.giustizia.it.

Milano, 14 aprile 2018

Avv. Cosima Bitetti

