

AVV. SERGIO BACCHERINI
Via Podgora n. 5 - 20122 Milano
Tel 02.55194664 - Fax 02.5517564

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
RGE N. 2715/2013
G.E. Dott.ssa Simonetta SCIRPO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2715/2013, promossa da **CONDominio di VIA PO N. 4 – ROZZANO (MI)** (C.F. 97394590158), con sede in Rozzano (MI), rappresentato e difeso dal Prof. Avv. Federico Pergami e dall'Avv. Cristina Pototschnig, ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi, sito in Milano, Piazzetta Guastalla n. 15, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Sergio Baccherini con studio in Milano, Via Podgora n. 5.

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

Il sottoscritto Avv. Sergio Baccherini:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 24/04/2017;
- vista la perizia del Geom. Michele Berardini datata 22/02/2016 e successiva integrazione datata 4/10/2017;
- visto il provvedimento del G.E. datato 10/02/2018;
- 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 90.000,00 (novantamila/00)
offerta minima Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)
rilancio minimo Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Podgora n. 5 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. 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;
- 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 67.500,00 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. Esec. 2715/2013 Tribunale di Milano**".

- 4) In data **11 luglio 2018 alle ore 17.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Podgora n. 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 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, pubblicate sul sito internet www.tribunale.milano.it;
- 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) Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese, dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

direttamente al creditore fondiario Intesa Sanpaolo 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, spettante dal progetto di distribuzione, 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 **"Proc. Esec. 2715/2013 Tribunale di Milano"**. 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 e ad indicare le modalità di versamento.

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 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (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.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e

Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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 Rozzano (MI), Via Po n. 4, intera piena proprietà di appartamento posto al quarto piano/sottotetto, composto da soggiorno/cucina, camera, bagno oltre balcone.

A pag. 3 della perizia: “All'appartamento compete l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto scoperto in cortile, distinto con il n. 1”.

Riferimenti catastali: Foglio 11, Particella 22, Subalterno 707, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, superficie Catastale totale 44 mq, Rendita Euro 232,41, Via Po n. 4, piano 5-S1 **(da rettificare in piano 4 a cura e spese dell'aggiudicatario).**

Coerenze:

da nord-ovest in senso orario: cortile comune al mappale 20, altra unità, pianerottolo e vano scala comuni, cortile comune al mappale 20.

Provenienza: atto di compravendita del 17/03/2006 autenticato dal Notaio Sergio Ciancimino n. rep. 18808 – n. racc. 3931, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 30/03/2006 ai nn. 48287/24317.

Conformità urbanistica-edilizia-catastale:

come da punto 4.3 della perizia:

“4.3.1. Situazione urbanistica/edilizia: per quanto riguarda nello specifico l'unità immobiliare pignorata, in sede di sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato con la pratica di recupero sottotetto (vedi capitolo 7.1.) rappresentato anche nella planimetria catastale: diversa distribuzione di spazi interni, diverso posizionamento e dimensioni del lucernario in bagno, formazione di ripostiglio aereo (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

Tali difformità dovranno essere sanate e pertanto i futuri aggiudicatari, in forza del Decreto di Trasferimento, dovranno necessariamente presentare al Comune di Rozzano adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente).

I futuri aggiudicatari dovranno sistemare anche la situazione catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.

In tale denuncia di variazione dovrà essere corretto il piano dell'appartamento che di fatto risulta posto al piano quarto sottotetto (attualmente al posto del corretto piano 4, per errore nella planimetria risulta piano 5 e nella visura sempre per errore risulta piano 5/S1).

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: Il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di

onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi di eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili in circa €. 3.000,00 / 5.000,00.**

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.”

Attestato di Prestazione Energetica:

nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Stato occupativo: l'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato.

AVVERTENZE PER L'AGGIUDICATARIO:

con provvedimento del 24/04/2017 il G.E. aveva stabilito che “l'esperto Geom. Berardini, provvederà alla rettifica catastale, le spese sono a carico del creditore ipotecario Isp. CB Ipotecario”.

Tuttavia, il Geom. Berardini, nella relazione **datata 4/10/2017** ha comunicato che “**non può** rettificare la situazione catastale dell'immobile pignorato, poiché la presentazione di una denuncia di variazione, con nuova planimetria catastale rappresentante lo stato autorizzato, è subordinata alla presentazione al Comune di Rozzano di adeguata pratica edilizia in sanatoria finalizzata ad ottenere tale stato regolare.”

Pertanto, ha confermato quanto esposto nel punto n. 4.3 della perizia e tale situazione dovrà essere sanata a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

**CUSTODE GIUDIZIARIO: SIVAG S.p.A. ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DEL TRIBUNALE DI MILANO**

Via Milano n. 10, 20090 Redecesio di Segrate (MI)

Telefono: 02.26952007 e-mail: immobiliare@sivag.com, sito internet www.sivag.com

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet **portalevenditepubbliche.giustizia.it**

Milano, 3 maggio 2018

Avv. Sergio Baccherini