

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

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 2188/2017

promossa da

UNICREDIT SPA e per essa la sua mandataria DOBANK SPA

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 n. 3, Tel. 02/5511474, 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 9.10.2018, notificata il 11.10.2018;
- vista la perizia dell'Ing. Giuseppe Raffaele;
- 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 60.000,00 (sessantamila/00)**
Offerta minima **Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/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 6 marzo 2019** 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. 2188/2017 R.G.E.**", che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **7 marzo 2019, alle ore 17,00**, 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..

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 60.000,00** 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 60.000,00** 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 trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- 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 Cassano d'Adda (MI), Via Tornaghi nr. 27

- Intera piena proprietà di: appartamento al primo piano senza ascensore, composto da soggiorno/pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, bagno e un lungo corridoio di distribuzione. E' presente un ampio balcone prospiciente il cortile interno con doppio accesso: dal soggiorno e dalla camera da letto.
- Pertinenziale all'unità immobiliare è presente un piccolo vano ad uso deposito/cantina, denominato agli atti come "pollaio", ubicato in corpo staccato nel cortile interno.

Riferimenti catastali:

Catasto dei Fabbricati del comune di Cassano d'Adda (MI), al **foglio n. 11, particella 160, subalterno 101 graffato con particella 161, subalterno 102**, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, piano T1, superficie catastale 72 mq, rendita catastale Euro 199,87.

Confini (da nord/est in senso orario):

- appartamento: parti comuni e appartamento di terzi, via Tornaghi, appartamento di terzi, cortile comune;
- cantina: cortile comune su due lati, cantina di terzi, cantina di terzi.

Conformità catastale del bene: come da pagina 4 della perizia:

"si dichiara la regolarità catastale".

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

*"Come si legge dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Cassano d'Adda, la concessione edilizia prot. 226/1981, **pena la sua inefficacia**, era subordinata all'adempimento di una serie di **prescrizioni obbligatorie**, tra le quali si citano le principali:*

- provvedere alla denuncia dei Cementi Armati presso il Genio Civile, per l'esecuzione del nuovo balcone;*
- presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale della relazione tecnica relativa all'isolamento termico dell'edificio, secondo la legge 373/76;*
- presentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale del progetto degli impianti termici, ai sensi della legge 373/76, in quanto la pratica edilizia prevedeva anche la formazione del nuovo impianto di riscaldamento.*

*All'interno del fascicolo edilizio non vi è traccia della documentazione in elenco, pertanto la concessione edilizia prot. 226/1981 è da ritenersi **inefficace** e di conseguenza le opere edilizie eseguite per mezzo di tale concessione sono da considerarsi **abusive**.*

Visto quanto sopra, al fine della regolarità edilizia, si dovrà presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria per sanare tutte le opere dichiarate nella pratica edilizia prot. 226/1981 (variazione tavolati interni, installazione di nuovo impianto di riscaldamento, formazione di nuovo balcone).

*Inoltre, in sede di sopralluogo, è emerso che, seppur la disposizione interna dei tavolati è conforme con quanto indicato nella pratica edilizia sopra citata (n.226/1981), risultano **variate le destinazioni d'uso** dei locali nel modo che segue:*

- *l'ex soggiorno è attualmente adibito a camera da letto;*
- *l'ex cucina è stata trasformata nell'attuale soggiorno;*
- *l'ex bagno è diventato la nuova cucina;*
- ***l'ex ripostiglio è stato trasformato nel bagno principale.***

*Le modifiche relative allo spostamento del bagno, ricavato nell'ex ripostiglio, è **in contrasto con il Regolamento Locale di Igiene** del Comune di Cassano d'Adda (approvato con delibera del 1990 e tuttora in vigore) che all'articolo 3.4.70 impone che la superficie minima da attribuire ai servizi igienici sia di 4 mq, mentre l'attuale superficie del bagno è pari a circa 3,5mq. Pertanto le variazioni di cui sopra sono da considerarsi **non sanabili**.*

Tutto ciò premesso, ai fini di ottenere la conformità edilizia del bene in esame, lo scrivente ritiene sia necessario precedere come segue:

- presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria al fine di sanare le opere realizzate con titolo edilizio inefficace;*

opere edili al fine di ripristinare le destinazioni d'uso dei singoli locali indicate negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1981 (rifacimento completo del bagno e della cucina e opere di ripristino);

Di seguito si indica la stima dei costi da sostenere:

spese professionali, che includono la pratica edilizia comunale, il deposito sismico relativo alla costruzione del nuovo balcone e il collaudo statico, la redazione della relazione tecnica ex L.10/91 relativa ai contenimenti del consumo energetico, le certificazioni e o dichiarazioni degli impianti e le spese relative alla direzione lavori e coordinatore della sicurezza: € 7.000,00;

sanzione amministrativa prevista per la realizzazione di opere edilizie non conformi e in assenza di titolo abilitativo: € 1.000,00;

opere edili e impiantistiche, che comprendono il rifacimento completo del bagno che sarà traslato dall'ex locale ripostiglio all'attuale cucina, lo spostamento della cucina nella zona del soggiorno, le opere impiantistiche e quelle di ripristino e finitura. € 15.000,00;

Oneri Totali: € 23.000,00.

Conformità urbanistica del bene: come da pagina 8 della perizia:

“si dichiara la conformità urbanistica”.

Stato occupativo: l'immobile è da considerarsi libero in quanto occupato dai debitori.

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 9.10.2018 notificata il 11.10.2018 conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet pvp.giustizia.it.

Milano, 12 dicembre 2018

Avv. Cosima Bitetti

