

Studio Legale
Avv. Gianluca Meterangelo
Corso Buenos Aires n. 1 – Milano (MI)
pec: gianluca.meterangelo@milano.pecavvocati.it
tel. 02.20242021; fax. 02.29519806

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari
Procedura di Espropriazione Immobiliare
R.G.E. 1593/2018
G.E. Dott.ssa Simona Caterbi

NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 1593/2018

PROMOSSA DA

DoBANK S.P.A. (denominazione assunta da UniCredit Credit Management Bank S.p.A.) - C.F.
02659940239

CON L'INTERVENTO

CONDOMINIO MIMOSA - C.F. 80205200159

CONTRO

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174 comma 9.

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

L'Avv. Gianluca Meterangelo, Professionista Delegato alla Vendita:
vista l'ordinanza di delega del 19 marzo 2019 del G.E. Dott.ssa Simona Caterbi;
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 possono 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 unico lotto;
- 2) il prezzo base della vendita senza incanto viene fissato in **Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.
Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): **Euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00)**.
Rilancio minimo in sede d'asta senza incanto: **Euro 1.000,00 (mille/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato alla Vendita in Milano, Corso Buenos Aires n. 1 **il giorno 9 luglio 2019 entro le ore 13.00**.
- 4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) 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 in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (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 in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo (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;
- i dati identificativi dell'immobile;
- 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 notarile 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 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00), a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- **la cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo (10%) del prezzo proposto dall'offerente dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 1593/2018".**

5) In data **10 luglio 2019 alle ore 18.00**, presso lo studio del Professionista Delegato alla Vendita, in Milano, Corso Buenos Aires n. 1, 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.

In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente; 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: a) le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; b) le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base dell'immobile come sopra stabilito; c) le offerte non accompagnate da cauzione o di importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

- 6) **Entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, fino all'importo comunicato dal professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà altresì corrispondere al Professionista Delegato la somma di euro 697,84 a titolo di compenso (50%) per il trasferimento dell'immobile, nonché le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, così previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227.

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.

- 7) 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*".

- 8) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, DPR 380/2001 e art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni).

- 9) 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 DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: in Comune di Milano (MI), via Giorgio Marazzani n. 12, e precisamente: appartamento sito al piano quarto composto da un locale oltre servizi, con annesso vano di solaio al piano sottotetto.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano (MI), al foglio 238, mappale 156, subalterno 21, piano 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 29 mq, rendita € 240,15.

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

vano scala comune, giardino di pertinenza, proprietà di terzi, enti comuni.

Coerenze del solaio da nord in senso orario:

proprietà di terzi, giardino di pertinenza, proprietà di terzi, enti comuni.

Atto di provenienza:

L'immobile è stato acquistato dal debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 28/07/2004 a rogito del Notaio dott. Averoldi Giovanni in Milano, rep. 99086/31174, trascritto a Milano 1, in data 06/08/2004, ai nri. 62075/35515.

Conformità catastale, come da perizia di stima pag. 6: NON CONFORME.

"Rispetto all'ultima planimetria in atti (allegato f)[...]si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile con poche lievi differenze in alcune misure, ed inoltre:

- 1) mancata indicazione del confine Nord-Ovest: enti comuni;
- 2) diversa posizione del tavolato di separazione ingresso/cucinino.

In relazione a quanto sopra si ritiene prudentiale presentare una denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa euro 1.500,00 oltre bolli, diritti e oneri professionali".

Conformità edilizia, come da perizia di stima pag. 11: NON CONFORME.

Spese condominiali indicate nella perizia di stima a pagina 5, paragrafo 5.

Stato occupativo: in corso di liberazione.

Custode del bene pignorato: Avv. Gianluca Meterangelo come sopra identificato, al quale potranno essere richieste maggiori informazioni, anche in riferimento alla visita dell'immobile, previo contatto telefonico 02.20242021 o tramite e-mail info@meterangelo.it

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

Il presente avviso verrà pubblicato anche sui seguenti siti: www.troyoaste.it, www.legalmente.it, e su Corriere della sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 27 marzo 2019

Avv. Gianluca Meterangelo

