

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

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1585/2016**

promossa da  
DOBANK SPA in qualità di mandataria di UNICREDIT 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 nr. 3, Tel. 02/5511474, Fax 02/87388335, E-mail: [avv.cosimabitetti@fastwebnet.it](mailto: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 30.01.2018, notificata il 09.02.2018, che rimanda a quella del 9.05.2017, e per la pubblicità al provvedimento del G.E. del 21.11.2017;
- vista la perizia dell'Arch. Claudio Maria Valentini;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- visto l'esito degli esperimenti di vendita del 15.05.2018 e del 17.07.2018 andati deserti;
- visto il provvedimento di decadenza dell'aggiudicatario emesso dal Giudice in data 15.04.2019, notificato in data 18.04.2019;
- visto l'esito dell'esperimento di vendita del 17.09.2019 andato deserto;
- visto il decreto del G.E. del 20.09.2019, notificato il 23.09.2019

**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 47.808,00 (quarantasettemilaottocento/00)**  
Offerta minima **Euro 35.856,00 (trentacinquemilaottocentocinquantasei/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 14 gennaio 2020.

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 prezzo che si intende offrire**, che, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, non deve essere inferiore a  $\frac{1}{4}$  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. 1585/2016 R.G.E**", che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

- 4) In data **15 gennaio 2020, 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. con un rialzo minimo di **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

**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 47.808,00** 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 47.808,00** 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 1.000,00** (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.

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 trova, 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 UNICO:

**In comune di Melzo (MI-20066), Via Madonnina nr. 15**

- Piena proprietà di: appartamento posto al 1° piano di fabbricato tipo villino plurifamiliare, composto da ingresso/soggiorno/pranzo, angolo cottura, un bagno finestrato, un disimpegno notte e due camere da letto, con proporzionale quota di comproprietà degli spazi comuni quali piccolo giardino e locale lavanderia al piano seminterrato.

### Riferimenti catastali:

- Catasto dei Fabbricati del comune di Melzo (MI), al foglio n. 5, particella 298, subalterno 3, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 55 mq, rendita catastale Euro 268,56.

### Coerenze dell'unità immobiliare come da rogito:

Particella 367, Via Madonnina, altra unità, vano scala comune e cortile comune.

**Conformità edilizia – urbanistica - catastale del bene:** come da pagine 5 e 9 della perizia:

*“alla data del sopralluogo l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale del 14.02.1980 e alla pratica edilizia del 30.09.1958 con cui è stato edificato l'intero immobile. In particolare sono state demolite le spallette murarie che identificavano lo spazio cucina (angolo cottura) ed è stata edificata una quinta muraria a parziale schermatura dello spazio cottura. [...] L'eventuale futuro acquirente per sanare le difformità dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria al Comune di Melzo con contestuale aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di oblazioni e aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati hanno un costo identificativo di Euro 2.000,00 circa”.*

**Stato occupativo:** l'immobile è libero. Il Custode giudiziario è già in possesso delle chiavi.

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 30.01.2018, notificata il 09.02.2018, che rimanda a quella del 9.05.2017, e per la pubblicità al provvedimento del G.E. del 21.11.2017 nonché il provvedimento di decadenza aggiudicazione e rimessione in vendita del 15.04.2019, notificato in data 18.04.2019, decreto del G.E. del 20.09.2019, notificato il 23.09.2019 ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale vendite pubbliche sul sito internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it).

Milano, 21 ottobre 2019

Avv. Cosima Bitetti

