

AVV. MARIA LUISA ALIBRANDI
VIALE MONTE NERO 82 -20135 MILANO
TEL 02/54122489 FAX 02/54121512
info@studiolegalealibrandi.it
PEC maria.alibrandi@milano.pecavvocati.it

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 285/2010
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Scirpo

Promossa da

DEUTSCHE BANK AG. LONDON, e per essa **Unicredit Credit Management Bank SpA**, C.F.: 00390840239, in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione prof. Giovanni Sala o di chi altro pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv.to Fabio Zaninetti ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso sito in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 50.

Contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
II° ESPERIMENTO
(offerte in busta chiusa)

Il Professionista delegato Avv. Maria Luisa Alibrandi, vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Scirpo in data 14.12.2017, comunicata in data 14.03.2017 e successivo provvedimento in tema pubblicità del 22.02.2018, visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) **prezzo base: € 69.000,00 – offerta minima € 51.750,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 1.500,00**
- 3) L'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da € 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Viale Monte Nero n. 82 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 14.01.2020;**
- 4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.
- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge

partecipare all'udienza fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PEI 285/2010 AVV. ALIBRANDI MARIA". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Parabiago, Via Lucania n.9: diritto di piena proprietà di appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno con cucina, bagno, due camere da letto e due balconi con annesso locale cantina e box al piano terra, il tutto censito al NCEU come segue:

Foglio 12, Particella 582, Sub. 101, Cat. A/3, classe 4, vani 5, Rendita Euro 361,52;

Foglio 12, Particella 582, Sub. 102, classe 5, mq 12, Rendita Euro 27,89.

Confini:

appartamento: N/E e S/E cortile comune, S/O vano scala e pianerottolo comune ed appartamento di proprietà di terzi, N/O cortile comune verso Via Puglie.

vano cantina: N/E e S/E cortile comune, S/O cantina di terzi, N/O corridoio comune.

box: N/E box di proprietà di terzi, S/E corridoio comune, S/O box di proprietà di terzi, N/O cortile comune.

Il perito dichiara che: "l'area recintata nel quale ricade l'edificio nel quale si trova la proprietà esecutata comprende, oltre al mappale 582, il mappale 583. Dall'atto di acquisto si osserva che gli esecutati non hanno acquistato la quota condominiale di detto mapp. 583 pari a 6/36. Detta quota, secondo quanto è stato possibile verificare presso l'Agenzia del Territorio, tramite l'elenco delle formalità e la visura storica del mappale 583, salvo diversa indicazione, appartiene tutt'ora al signor -----". Di certo l'esecutato dispone della servitù di passo di fatto, considerato che il passaggio carraio e pedonale attraversano detto mappale per giungere all'immobile sito sul mappale 582 e non è stata rilevata alcuna

formalità contraria a detta servitù. Non esistono acquisizioni successive al rogito da parte degli esecutati in ordine a quote del mappale 583.”

Sulla conformità edilizia il perito estimatore dichiara che *“nell’atto di acquisto del bene da parte dei debitori esecutati, è stato dichiarato che l’immobile è stato edificato prima del 1967 e che dalla data della sua edificazione alla data della compravendita (avvenuta in data 22.12.1999) non sono state effettuate modifiche che abbiano richiesto il rilascio di concessioni/licenze edilizie. Da una ricerca tramite portale online del comune di Parabiago si è verificato che non risultano presentate pratiche edilizie che abbiano riguardato l’immobile oggetto di stima. Occorre comunque seguire una sanatoria edilizia relativa alla modifica delle opere interne il cui costo, compresa l’oblazione, si stima pari ad € 1.500,00. Le difformità rilevate in sede di sopralluogo rispetto alla scheda catastale sono minime, non variano il classamento dell’immobile né la sua vendita; inoltre le modifiche apportate non sono in contrasto con il vigente regolamento locale di igiene. (si cfr. pag. 6 della perizia).*

Sulla conformità catastale, il perito dichiara che: *“rispetto alla scheda catastale è stata riposizionata la porta d’ingresso del soggiorno. Con detta modifica si è creato un antibagno migliorando la distribuzione funzionale del contesto. Trattasi di modifiche interne che non variano la distribuzione funzionale. I fuochi della cucina e le altre attrezzature connesse (lavello, frigorifero etc) sono state spostate nel locale indicato nella scheda catastale alla parete di soggiorno confinante con il bagno” (cfr pag. 4 della perizia).*

Si fa rilevare che l’immobile risulta attualmente occupato con contratto di locazione stipulato successivamente all’atto di pignoramento e quindi non opponibile alla procedura esecutiva (si cfr. pag. 4 dell’elaborato peritale).

*

L’immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Ing. Ferdinando Dimarca – pubblicata, unitamente all’ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.legalmente.it, www.trovoaste.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita si terrà il giorno **15 Gennaio 2020 alle ore 15.30** in Milano, presso lo studio dell’avvocato delegato in Viale Monte Nero n. 82.

All’udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: se l’offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d’asta come sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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.;

- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull’offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- 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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un’offerta pari al prezzo base d’asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

10) L’aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione dovrà versare il residuo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre ancora le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita e alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolar non trasferibili intestati a “PEI 285/2010 AVV. ALIBRANDI MARIA ” da consegnare al professionista delegato oppure mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all’aggiudicatario le coordinate bancarie.

11) L’aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall’aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell’art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

12) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario **BANCA IFIS S.P.A.**(cessionaria del credito originariamente vantato da **DEUTSCHE BANK AG. LONDON**) quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

13) 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.

§

Gli immobili vengono 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 agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o restituzione del prezzo).

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario è stata nominata la SIVAG spa che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30, all'indirizzo e-mail immobiliare@sivag.com e sul sito www.sivag.com.

§

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, 11.11.2020

Avv. Maria Luisa Alibrandi
