



Massimo Tofoni Notaio

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. 2340/2008**
Giudice dell'esecuzione **Dottor PURICELLI Giacomo**
(in sostituzione della Dottoressa Bisegna Francesca Romana)

DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A
contro
debitori eseguiti

VII AVVISO DI VENDITA

Il Notaio Massimo Tofoni, a ciò delegato

VISTO

il provvedimento in data 3 giugno 2010 con il quale il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa BORONI l'ha delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati in un unico lotto, di seguito descritto.

RISCONTRATO

- che sono andate deserte sia la vendita senza incanto fissata per il giorno 12 gennaio 2011 sia la vendita con incanto fissata per il giorno 10 febbraio 2011 entrambe al prezzo base d'asta di Euro 121.750,00.= (centoventunomilasettecentocinquanta);
- che sono andate deserte la successiva vendita senza incanto fissata per il giorno 23 giugno 2011 e con incanto fissata per il giorno 21 luglio 2011 entrambe al prezzo base ridotto di 1/4 come autorizzato dal G.E di Euro 91.312,50.= (novantunomilatrecentododici e cinquanta centesimi);
- che sono andate deserte anche la successiva vendita senza incanto fissata per il giorno 30 aprile 2013 e con incanto fissata per il giorno 30 maggio 2013 entrambe al prezzo base ridotto di 1/4 come autorizzato dal G.E di Euro 68.484,38.= (sessantottomilaquattrocentoottantaquattro e trentotto centesimi);
- che il G.E. ha autorizzato un ulteriore esperimento di vendita senza incanto al prezzo base d'asta ribassato del 10% e quindi al nuovo prezzo base d'asta di Euro 61.635,94.= (sessantunomilaseicentotrentacinque e novantaquattro centesimi);
- che è altresì andata deserta la successiva vendita senza incanto fissata per il giorno 3 novembre 2016 al prezzo base ridotto come autorizzato dal G.E di Euro 61.635,94.= (sessantunomilaseicentotrentacinque e novantaquattro centesimi);
- che con decreto in data 12 luglio 2018 il G.E. Dottor Giacomo PURICELLI ha autorizzato un nuovo esperimento di vendita senza incanto al prezzo base d'asta di Euro 55.000,00.= (cinquantacinquemila) fissato per il 4 dicembre 2018, asta che è andata deserta;
- che con successivo decreto in data 3 settembre 2019 il G.E. Dottor Giacomo PURICELLI ha autorizzato un nuovo esperimento di vendita senza incanto al prezzo base d'asta di Euro 45.000,00.= (quarantacinquemila);
- che, data l'emergenza COVID, in data 9 marzo 2020 con provvedimento di tutti i Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Milano, Sezione Terza Civile, sono stati revocati tutti gli esperimenti di vendita fissati fino al 31 maggio 2020 e pertanto l'asta fissata per il 31 marzo 2020 alle ore 10,30 al prezzo base d'asta di Euro 45.000,00.= (quarantacinquemila) è stata sospesa;



Massimo Tofoni Notaio

- che in data 11 maggio 2020 i Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Milano, Sezione Terza Civile, hanno emanato le "Istruzioni e linee guida per Custodi e Professionisti Delegati alle vendite immobiliari" le quali prevedevano la sospensione delle attività di vendita fino al 31 ottobre 2020 per gli immobili pignorati destinati a prima casa del debitore esecutato (abitazione principale);
- che con istanza in data 16 giugno 2020 del Delegato alla vendita, depositata nel fascicolo telematico, si evidenziava al G.E. che l'immobile pignorato è libero da persone e che si dispone delle chiavi;
- che con provvedimento del G.E. in data 3 settembre 2020 lo stesso autorizzava la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- che con provvedimento dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Milano, Sezione Terza Civile, in data 5 novembre 2020 si disponeva che il Delegato alla vendita revocasse le aste fissate nel periodo in cui la Lombardia è indicata come "zona rossa", procedendo, invece, per le aste fissate in epoca successiva.

AVVISA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

dell'immobile sito in Milano, Via Palmieri n. 56, meglio sotto descritto secondo le seguenti modalità:

1) il giorno 7 giugno 2021 nella fascia oraria 9,30/13,00 in Milano Via Monte Rosa 67, presso lo studio del sottoscritto Notaio, potranno essere depositate le offerte di acquisto del bene sotto descritto.

Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato, la data e l'ora dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la busta dovrà contenere l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 60 (sessanta) giorni, munita di bollo da Euro 16,00.= (sedici), sottoscritta dall'offerente, contenente l'indicazione del prezzo che si intende offrire, prezzo che non deve essere inferiore al valore dell'immobile come sotto indicato al punto 6), e corredata:

*** se persona fisica, da fotocopia di documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni;

*** nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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);

*** in caso di offerta presentata per conto e nome di società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.



Massimo Tofoni Notaio

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

Nella busta chiusa dovrà essere inserito a titolo di cauzione un assegno circolare non trasferibile, dell'importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, intestato a Notaio Massimo TOFONI; non potranno essere presentate offerte dal debitore esecutato.

Il giorno **8 giugno 2021 alle ore 12,00** presso lo studio in Milano Via Monte Rosa 67, del sottoscritto Notaio si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

2) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3) In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo-base d'asta 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 gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

4) L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al Creditore Fondiario **DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A** quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 Cod. Civ., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

5) 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.



Massimo Tofoni Notaio

6) PREZZO BASE come determinato dal G.E.: **Euro 45.000,00.= (quarantacinquemila).**

L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta.

Le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00.= (milletrecento).

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o dopo l'eventuale contestuale gara.

7) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e dell'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, 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 riduzione 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.

DESCRIZIONE DEL BENE:

In Comune di **Milano, Via Palmieri 56**, appartamento ad uso abitazione sito al piano quarto composto da un locale pranzo/tinello, un angolo cottura, una camera da letto, un bagno ed un terrazzo su Via Palmieri, con annessi vano di solaio e vano di cantina.

Quanto sopra risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 580 - mappale 190 - sub. 63 - Via Palmieri n. 56 - z.c. 3[^] - P. 4°-5°-S1° - categoria A/4 - classe 1[^] - vani 4 - R.C. Euro 258,23.=.

L'immobile si colloca, rispetto alla zona di appartenenza, in una micro zona di discreto pregio, con scarso traffico e dallo scarso inquinamento acustico.

L'immobile è discretamente servito dai mezzi pubblici e vi sono negozi di prima necessità.



Massimo Tofoni Notaio

L'edificio condominiale è di sei piani fuori terra e un piano sotterraneo, con sagoma regolare, senza portineria e senza ascensore.

L'immobile è privo di qualsiasi impianto di riscaldamento.

URBANISTICA

Dalla documentazione in atti risulta che:

- l'immobile è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente non sono intervenute opere per le quali dovesse essere richiesto provvedimento autorizzativo.

STATO OCCUPATIVO

L'immobile risulta libero da persone e cose.

SPESE CONDOMINIALI

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell'aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto.

SPESE DI TRASFERIMENTO

Per quanto concerne le spese di trasferimento, in particolare le imposte indirette (imposta di registro, ipotecaria e catastale) il sottoscritto Delegato fornirà all'aggiudicatario tutte le informazioni necessarie per procedere alla corretta tassazione del trasferimento, anche in relazione ai requisiti soggettivi dell'aggiudicatario stesso, alla destinazione d'uso del bene trasferito.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- le imposte sul trasferimento dei beni;
- gli oneri di trascrizione e voltura;
- la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15 ottobre 2015 n. 227.

Detta metà sarà pari ad Euro 500,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad Euro 100.000,00.=; pari ad Euro 750,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra Euro 100.000,00.= ed Euro 500.000,00.=; pari ad Euro 1.000,00.= se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad Euro 500.000,00.=.

Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% (dieci per cento) di spese generali, nonché assoggettato ad IVA (22%).

Il sottoscritto Notaio effettuerà presso il suo studio in Milano, tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonché 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in



Massimo Tofoni Notaio

cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio.

Custode degli immobili staggiti è il sottoscritto Notaio.

Gli immobili potranno essere visitati con termini e modalità previste dal provvedimento dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Milano, Sezione Terza Civile, in data 5 novembre 2020 che dispone che le visite all'immobile non potranno essere eseguite di presenza; viene messo a disposizione degli interessati un breve filmato in aggiunta alle fotografie già contenute nella relazione di stima.

L'accesso sarà compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita e solamente se terminato il periodo di "zona rossa", il tutto da concordarsi con il sottoscritto Notaio.

Il presente avviso verrà pubblicato sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it, sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it; sul quotidiano CORRIERE DELLA SERA edizione Lombardia nonché su LEGGO Milano; verrà affisso un cartello VENDESI con descrizione dell'immobile e recapiti del Custode; verrà inoltrata una e-mail all'Amministratore dello stabile per la comunicazione ad altri condomini o soggetti interessati all'acquisto con indicazione dei recapiti del Custode.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione del sito Portale delle vendite pubbliche al seguente indirizzo: "portalevenditepubbliche.giustizia.it" e dal Notaio delegato nominato, telefonando allo 02/48.01.64.62 o inviando un fax al n. 02/48.01.27.88.

Milano, 4 marzo 2021

Il Notaio delegato