

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N. 1
20121- MILANO
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797
EMAIL:
AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. 456/2021

promossa da

DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.

contro

- debitrice esecutata -

(indicazione omessa: D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

19 MAGGIO 2022 ore 10,00

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva suindicata;

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Puricelli in data 25 gennaio 2022;

- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;

- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;

- vista la relazione di stima dell'Arch. Luca D'Angelo in data 20 dicembre 2021;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile sito in:

COMUNE DI MILANO LARGO RICCARDO ZANDONAI N. 3

Piena proprietà di appartamento al primo piano - edificio N - dotato di ascensore, composto da quattro locali, soggiorno doppio, cucina abitabile, tripli servizi igienici finestrati, ingresso, disimpegno notte e tre balconi con annessa cantina nell'interrato.

L'unità risulta individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue: foglio 341, particella 59, subalterno 10 - Edificio N scala A, piano 1-S1, categoria A/2, classe 6, consistenza 7.5 vani, superficie mq tot 159, rendita € 1.820,51

Coerenze appartamento da atto notarile: distacco su giardino condominiale, vano scala A, distacco su giardino condominiale, alloggio del custode interno 2B, distacco su Largo Zandonai per due lati, salvo altri;

Coerenze cantina da atto notarile: distacco su giardino condominiale, cantina interno 45, corridoio comune, cantina interno 47, vano fine corsa ascensore, locale comune, salvo altri.

Provenienza: atto di compravendita del notaio Giordano n.7683 rep. trascritto a Milano il 24.12.13 ai nn.47480;

Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizioni e costruzioni eseguite per realizzare un armadio a muro in camera, un armadio a muro in soggiorno, una chiusura in cartongesso a 45° in camera e un muretto basso in bagno. Inoltre si segnala il ribassamento del soffitto in ingresso realizzato a quota 2.35m invece che a 2.50m). Nel piano cantinato non veniva rilevata nessuna variazione rispetto alla planimetria catastale presentata nel 2003.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni (appartamento).

Descrizione delle opere da sanare: la planimetria dell'appartamento deve essere variata a seguito di una CILA in sanatoria da presentare a causa dell'irreperibilità in Comune della pratica per opere interne presentata il 30.06.86 prot. 261115 e delle nuove variazioni rilevate. Lo stato di fatto dei luoghi è conforme al regolamento edilizio (nessuna opera edile da realizzare). La variazione catastale da presentare sarà costituita da n.2 schede catastali distinte (n.1 appartamento + n.1 cantina) come da nuove impostazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Variazione catastale: 500.00 € x 2

Oneri Totali a partire da: € 1000,00 €

Note sulla conformità catastale: nessuna.

NON Conforme

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita senza incanto avrà luogo il **19 MAGGIO 2022 ore 10,00**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;

2. 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 al **prezzo base di euro 740.000,00** (settecentoquarantamila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'**offerta minima in euro 555.000,00** (cinquecentocinquantacinquemila/00) e relativo minimo obbligatorio di **euro 5.000,00** (cinquemila/00);

3. le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.

4. L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **19 MAGGIO 2022 ore 10,00**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito estimatore (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 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 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 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.

B) Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di

740.000,00 (settecentoquarantamila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'**offerta minima in euro 555.000,00** (cinquecentocinquantacinquemila/00) e relativo minimo obbligatorio di **euro 5.000,00** (cinquemila/00);

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

D) 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) **Entro le ore 13** del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. Esecutiva n. RGE 456/21**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di

cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 una 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.

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 del Giudice dell'Esecuzione.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata del **19 MAGGIO 2022 ore 10,00**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta:
 - se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per

immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti 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 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; **fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B.**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

M) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

N) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode Giudiziario nominato nella persona del **Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini**. Si avverte che sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, solo attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando

“Prenota visita” presente all’interno di ogni annuncio. Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus COVID 19**, gli offerenti analogici interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all’udienza di vendita **muniti di green pass, guanti e mascherina**;
- rispettare il **distanziamento personale**;

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all’interno della busta contenente l’offerta**, oltre alla documentazione summenzionata fotocopia dell’assegno e dei documenti di identità degli offerenti.

PUBBLICITÀ DELL’AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell’esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l’esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell’indirizzo: portalevenditepubbliche.giustizia.it - pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all’immobile sui seguenti siti internet **www.trovoaste.it e www.legalmente.it**;
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell’immobile (es. bilocale, attico, negozio ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all’amministratore** dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all’acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy.

Milano, lì 15 febbraio 2022

Il professionista delegato
avv. Giulia Minini