

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT. PURICELLI

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1030/2016 R.G.E.** promossa dalla Banca Condominio Alfa 3/1

contro:

indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196

l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione, dott. Giacomo Puricelli alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile con ordinanza emessa il giorno 8 maggio 2018, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile in un unico lotto:

in Comune di **Milano**, via **Frà Cristoforo n. 1** (catastalmente Alzaia Naviglio Pavese n. 150)

- appartamento al piano quinto, composto da tre locali oltre i servizi con annessi due vani di solaio al piano nono sottotetto, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto Comune come segue:

- foglio **601**, particella **35**, subalterno **27**, Alzaia Naviglio Pavese n. 150, piano 5-9-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 119 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita Euro 872,81=.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo ascensore e vano scala comuni, cortile comune, appartamento di proprietà di terzi e via Frà Cristoforo n. 1.

Coerenze dei vani di solaio in un sol corpo da Nord in senso orario: solaio di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede, solaio di proprietà di terzi e prospetto su via Frà Cristoforo n. 1.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato arch. Alessandra Cavallo.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 22 novembre 2018 alle ore 9,00** presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione è fissato in **Euro 180.000,00 (centottantamila/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 3.000,00 (tremila/00).**

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato lo stesso professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'offerta di acquisto in bollo dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1, il giorno 21 novembre 2018, esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le ore 13,00.**

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale, partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese. 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.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima pari ad Euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura Esecutiva n. 1030/2016 R.G.E.*" inserito nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome di chi presenta la busta;
- nome e cognome del Professionista Delegato;
- data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. ed indicate nella summenzionata ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, denominato "*Procedura esecutiva n. 1030/2016 R.G.E.*".

L'immobile sopra descritto viene posto in vendita al prezzo come occupato.

In merito alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Alessandra Cavallo alla pagina cinque della relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata da parte degli interessati all'acquisto unitamente a tutti i documenti allegati: "*Beni immobili occupati da soggetti con contratto di sub-locazione al momento del sopralluogo. Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, risulta registrato un contratto di locazione dante causa il debitore, registrato presso l'Ufficio UT MILANO 5 al n. 908 serie 3T. Contratto di locazione registrato presso l'Ufficio territoriale di Milano 5, in data 07/05/2013, n. 908 - serie 3T (cfr. contratto di locazione del 07/05/2013, n. 908, serie 3T - allegato) Locatore: sig. -omissis- Conduttore: -omissis- legalmente rappresentata da -omissis-. Durata del contratto: dal 01/09/2013 al 31/08/2017, si intenderà rinnovato per 4 anni salvo disdetta del locatore. Canone annuo locazione: € 10.500,00 locazione annuale. Il contratto è anteriore alla data del pignoramento del 15/04/2016*".

In merito all'attuale stato di occupazione, si fa presente che l'immobile risulta utilizzato da terzi in forza di un contratto di sub locazione.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si fa altresì presente che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si dà atto che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal nominato esperto nella succitata perizia di stima: *“Appartamento: in sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 02/04/1962, si rileva difformità per quanto attiene la distribuzione interna, il locale soggiorno è stato frazionato in due camere con disimpegno. Solai: in sede di sopralluogo non è stato possibile visitare e individuare i due solai al piano 9°/sottotetto, il riferimento per l'ubicazione e dimensione è alla planimetria allegata all'atto di provenienza del 20/03/1964 (cfr. allegato). Si segnala che la planimetria catastale in atti è errata e deve essere corretta, in quanto riporta oltre all'appartamento, una cantina e un solaio, mentre nell'atto di provenienza sono indicati due solai al piano sottotetto. Inoltre, nella visura storica si segnala l'assenza di alcuni passaggi*

intermedi (successione da -omissis- a -omissis- e poi da -omissis- a -omissis-) e la compravendita in data 20/03/1964, dalla società -omissis- ai signori -omissis.

Conformità urbanistico-edilizia: abitazione non conforme, si può regolarizzare.

Conformità catastale: abitazione non conforme, si può regolarizzare.

Da correggere la planimetria catastale in atti: le pertinenze dell'appartamento sono due solai al piano sottotetto (e non una cantina e un sottotetto).....

Atti di fabbrica e abitabilità: le opere originarie relative al fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

E' stata rilasciata in data 24/01/1961 dal Comune di Milano, Licenza per opere edilizie n. 256 intestata alla Società -omissis- lotto con sede in via Cusani 9, Milano. Non è stata reperita la licenza di occupazione, che eventualmente dovrà essere richiesta dall'Amministratore per l'intero fabbricato.

Modifiche: successivamente alla data di costruzione, sono state eseguite opere edilizie interne, non denunciate al Comune di Milano e non è stata aggiornata la planimetria catastale. Le opere realizzate abusivamente, consistono nella costruzione di alcuni tavolati in cartongesso per frazionare il locale soggiorno in due camere da letto con disimpegno. Le opere realizzate sono conformi alla vigente normativa e possono essere regolarizzate.

Il potenziale acquirente, dovrà presentare al Comune di Milano, in via preliminare, un progetto "a parziale sanatoria", pagando l'oblazione pari a € 1.000,00, per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380/2001. Contestualmente, si dovrà presentare all'Ufficio del Territorio, la variazione catastale dell'unità immobiliare, la cui composizione attuale, è difforme alla scheda di denuncia del bene (inoltre la scheda di denuncia del bene è errata per quanto riguarda le pertinenze). Le spese relative alla regolarizzazione edilizia e catastale, si preventivano indicativamente:

- € 1000,00, relativamente all'oblazione da versare al Comune di Milano;*
- € 900,00 + oneri fiscali, relativamente alla pratica in sanatoria;*
- € 500,00 + oneri fiscali per la variazione catastale DOCFA.*

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Milano, in ambito territoriale e di fattibilità geologica: TUC-tessuto urbano consolidato (NA PdR art. 2.1.a). TFR - tessuto urbano recente formazione.

ADR-tessuti urbani impianto aperto (art. 15.3). Reticolo idrografico e fasce di rispetto: fasce di rispetto (art. 22.2). Vincoli tutela e salvaguardia: beni paesaggistici (NA PdR art. 136.1.c). Classe di sensibilità paesistica: classe 4 (sensibilità paesistica alta). Fattibilità idrogeologica: F2 (art. 20.6.A”.

In punto di certificazione energetica, in seguito all’approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell’Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del “L’obbligo di dotazione e allegazione dell’Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: ”lettera c) “i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”.

Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015 “Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell’ambito di applicazione dell’obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3”, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell’indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

Si precisa che, ai sensi dell’art. 63 disp. att. cod. civ., l’acquirente dell’immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani “*Leggo-Milano*” e “*Corriere della Sera-edizione Lombardia*”.

Inoltre, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

“<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>”, sui siti internet “www.entietribunali.it” - “www.immobiliare.it” - “www.aste.immobiliare.it”, e nella sezione annunci del sito Repubblica.it, si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l’esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell’art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al 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.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, Via Festa del Perdono 1

Per informazioni:

Tel. 02.87236666 - 02.87236868

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 10 settembre 2018

Il Professionista Delegato

e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

