



TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile

Procedura esecutiva N.1247/2015+828/2017 RR.GG.EE.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 28 novembre 2018

RENDE NOTO

che il **giorno 2 maggio 2019**, alle **ore 15:00**

2/05/2019

lo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento su due livelli in Milano (secondo e terzo piano), con pertinenziale posto auto in uso esclusivo e perpetuo, alla via Luigi Vanvitelli n. 42, porzione di fabbricato condominiale.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq 188, mentre il posto auto di circa mq 10 è collocato all'interno dell'ampia autorimessa comune, priva di divisioni interne, realizzata nel sottosuolo, con altezza interna di cm 240, cui si accede dal cortile condominiale, mediante elevatore oleodinamico.

L'appartamento al secondo piano è composto da ingresso, locale studio, ampio locale soggiorno, locale cucina, ampia zona pranzo, disimpegno, bagno, ripostiglio, scala interna di collegamento al terzo piano e balcone al piano, mentre al terzo piano (sottotetto), è composto da disimpegno scala, cabina armadio, ampio locale camera, bagno, terrazzo al piano, altro bagno e ripostiglio aventi accesso in promiscuità con un'altra unità immobiliare.

L'immobile al secondo piano confina con mappale 386, con cortile comune, con vano scala, con mappale 395, con via Vanvitelli, salvo altri.

Il terzo piano sottotetto confina con mappale 386, con cortile comune, con proprietà aliena, con mappale 395, con via Vanvitelli, salvo altri.

Il posto auto (proprietà per 25827/100000) confina con posto auto di terzi per due lati, con area di manovra, con terrapieno.

Gli immobili sono riportati in **Catasto Fabbricati di Milano, al foglio 317:**

- **p.lla 389 , sub 8**, zona censuaria 2, cat .A/2, cl 4 , vani 7, superficie catastale totale mq 165, totale escluse aree scoperte mq 160, via Luigi Vanvitelli n. 42, piano 2-3, rendita catastale euro 1.229,17.

- **p.lla 390, sub 703**, zona censuaria 2, cat .C/6, cl 5, consistenza mq 10, superficie catastale totale mq 10, via Luigi Vanvitelli n. 42, piano S1, rendita catastale euro 72,30.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento ed il posto auto risultano occupati senza titolo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La certificazione non è presente.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Non esiste la dichiarazione di conformità.

ONERI CONDOMINIALI

L'esperto precisa che le spese condominiali ordinarie annue, di gestione dell'immobile, riferite all'appartamento, ammontano indicativamente e complessivamente ad euro 3.983,59.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 1 ottobre 2007, trascritto in data 5 ottobre 2007, nn. 76377/44665.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967 in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi/abilitativi rilasciati dal Comune di Milano: nulla osta per opere edilizie, pratica n. 8220 prot. 69521/10775, datato 05.08.1924; licenza di abitabilità pratica n. 416, datata 24.08.1926.

Dalla documentazione acquisita dall'esperto, presso l'Ufficio Condoni del Comune di Milano, inerente alle pratiche edilizie (sanatorie) relative al fabbricato in questione ed alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue:

Domanda di sanatoria ex Lege n. 47/1985 P.G. n. 205806 del 23.05.1986, n. progr. 0099267407/1, per le seguenti opere, in sintesi: modifiche interne/esterne, frazionamento/fusione di due unità immobiliari ai piani 2 e 3. Tale denuncia di variazione portava alla formazione della porzione immobiliare attuale così identificata: Partita 40478, foglio 317, mapp. 389, sub 8.

Domanda di sanatoria ex Lege n. 47/1985 P.G. n. 205806 del 23.05.1986, n. progr. 0099267407/1, per le seguenti opere, in sintesi: modifiche esterne alle due unità immobiliari ai piani 2 e 3 sottotetto, costruzione al piano 2 di balcone lato cortile interno e apertura di porta finestra, costruzione di terrazzo in falda al piano 3 sottotetto e relativa portafinestra lato cortile interno.

Domanda di sanatoria ex Lege n. 47/1985 P.G. n. 205806 del 23.05.1986 n. progr. 0099267407/2 per le seguenti opere, in sintesi: modifiche interne/esterne, frazionamento di un locale al piano 3 sottotetto, costruzione di tavolati divisori e formazione di n. 2 lucernari sulla falda del tetto di copertura al fine di costruire due locali ad uso deposito. Tale denuncia di variazione portava alla formazione di porzione immobiliare attuale così identificata: Partita 40478, foglio 317, mapp. 389, sub 9.

Precisando, dapprima, che le pratiche sono riconducibili ad una pratica edilizia "madre n. 0" che riguardano l'intero fabbricato e tutte le unità immobiliari del medesimo, l'esperto segnala, nel caso particolare, che la pratica edilizia di cui al P.G. n. 205806 del 23.05.1986 risulta inevasa

In merito alla conformità catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, l'esperto attesta che, a seguito del rilievo effettuato, all'interno delle unità immobiliari stesse lo stato di fatto è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale.

Relativamente alla conformità edilizia dei beni oggetto della procedura in oggetto, in perizia si evince che, le difformità edilizie, sono sostanzialmente tutte le opere effettuate dai precedenti proprietari e dall'attuale occupante e riguardano le modifiche volumetriche e distributive interne/esterne. Quest'ultime, sono prive di autorizzazione edilizia.

Altresì, si attesta che, al piano terzo sottotetto, l'accesso al secondo bagno e al ripostiglio, al limite del tratteggio della proprietà indicata nella planimetria catastale, avviene dall'unità in oggetto del pignoramento e mediante una porta che dà accesso dapprima ad una porzione, sempre della proprietà in oggetto, ma poi dà accesso, contestualmente, ad un'altra unità immobiliare in promiscuità e non oggetto del presente pignoramento: tale stato di fatto implica una difficoltà in ordine alle consistenti opere edili da eseguirsi ai fini

della necessaria creazione di nuovi accessi per i locali suddetti con costi rispetto ai quali allo stato attuale l'esperto non può pronunciarsi.

Inoltre, sempre in riferimento al piano terzo sottotetto, si espone che la parte della zona bassa dei locali camera, cabina armadio e altra porzione esposta su via Vanvitelli, risulta con un'altezza di cm 50 al limite del muro perimetrale interno, anziché di cm 150 come previsto dalle normative vigenti per i locali abitabili, e, pertanto, per tale situazione, l'esperto ritiene di calcolare tale porzione, ai fini della valutazione finale, decurtando tale superficie di $\frac{1}{2}$, tenendo in considerazione l'altezza media di tutti gli altri ambienti.

L'esperto precisa che, per quanto riguarda tutti gli adempimenti necessari per ottenere la Concessione in Sanatoria, per tutti gli abusi di cui sopra, la nuova domanda di Concessione (su modello D7), potrà essere collegata alla precedente domanda, ma dovrà essere subordinata all'attestazione dell'effettiva esecuzione delle opere abusive, alla data ultima di Marzo 2003, ovvero occorrerà dimostrare gli stessi lavori edili eseguiti con la presentazione di alcune fatture inerenti le opere realizzate alla data summenzionata.

Infine, si espone che in assenza degli adempimenti e della documentazione di cui sopra, l'unica soluzione che può essere praticata consiste nella presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria edilizia in deroga, ovvero, di una pratica edilizia specifica indicata dalle Autorità competenti del Comune di Milano, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti.

L'esperto, considerata la complessità e l'articolazione delle problematiche in ordine alla regolarizzazione edilizia, escludendo il calcolo degli oneri concessori, necessariamente riferiti agli anni 1985/86 e successivi, può pronunciarsi in merito ai costi medi professionali per la redazione della pratica edilizia in sanatoria e/o il permesso di costruire in sanatoria e, pertanto, indica gli stessi per le opere interne ed esterne abusive effettuate in assenza della documentazione richiesta dagli enti preposti e in difformità alle normative edilizie, affermando che possono essere preventivabili in euro 4.000,00; per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia in una cifra pari a circa 500,00 euro. Per la rettifica della documentazione catastale, nel caso in questione, per le modifiche da apportare, i costi possono essere preventivabili in 500,00 euro.

Pertanto, al valore finale dei beni immobili, si provvederà a detrarre la cifra dei costi sopradescritti e calcolata, per un totale di 5.000,00 euro.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso 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.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

- 1)** La vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2)** Il prezzo base è fissato in **euro 650.000,00 per il lotto UNICO.**
 - 2.1)** Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 487.500,00 per il lotto UNICO.**
- 3)** Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base

d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità.

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1247/2015 + 828/2017 rrggee di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 15, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 30 APRILE 2019**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad **euro 5.000,00** (euro cinquemila/00).

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1247/2015+828/2017 rr.gg.ee., e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate dopo l'aggiudicazione e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1247/2015+828/2017 rr.gg.e.e, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell' offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. Studio 02 87.04.61.97; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega;
- che custode giudiziario degli immobili è la professionista delegata alle operazioni di vendita avv. Simona Romeo.

E' POSSIBILE PRENOTARE LA VISITA AGLI IMMOBILI ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Avv. Simona Romeo

Milano, 14/02/2019

Avv. Simona Romeo

