

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT. SSA SCIRPO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **2967/2009 R.G.E.** promossa da
Bnaco di Brescia s.p.a.(ora UBI Banca s.p.a.)

ORIGINALE

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.ssa Simonetta Scirpo, alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 6 aprile 2017, tenuto conto dell'entrata in vigore della Legge n. 132/105 di conversione del D.L. 83/2015 e dei provvedimenti depositato in Cancelleria dal medesimo Giudice dell'esecuzione il giorno 11 novembre 2015 e 22 febbraio 2018, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti immobili in un unico lotto:

in Comune di **Legnano (MI), via Palermo n. 2**

- appartamento posto al piano secondo, composto da tre locali, servizio igienico e balcone con annesso vano di cantina al piano cantinato, attualmente censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio **30** (trenta), particella **342** (trecentoquarantadue), subalterno **702** (settecentodue), via Palermo n. 2, piano 2-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, rendita catastale Euro 503,55.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: cortile interno, via Palermo, unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune e unità immobiliare di proprietà di terzi.

Coerenze da Nord in senso orario del vano di cantina: terrapieno-cortile interno, via Palermo, unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune e unità immobiliare di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima (e relativi allegati) redatta dall'esperto Arch. Paolo Zoccaro e depositata in atti.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 25 giugno 2019 alle ore 9,00** presso lo **Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il prezzo base, ridotto di un quinto, è fissato in **Euro 115.200,00 (centoquindicimiladuecento/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 2.000,00 (duemila/00).**

Custode degli immobili pignorati è stata nominata la SIVAG S.p.a., la quale provvederà, anche tramite un proprio incaricato 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 giudiziario 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 24 giugno 2019 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 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura Esecutiva n. 2967/2009 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 nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, tenuto conto anche della legge 6 agosto 2015 n. 132 di conversione, con modificazioni, del decreto legge 27 giugno 2015 n. 83.

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 direttamente al Creditore Fondiario UBI Banca s.p.a. (già banco di Brescia s.p.a.) quella parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, 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. 2967/2009 R.G.E.*".

A tal fine, il Creditore Fondiario è invitato a depositare prima della vendita presso lo Studio del professionista delegato, anche a mezzo posta elettronica certificata, la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

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

In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente che l'immobile si trova nella detenzione del custode giudiziario il quale ha sostituito le serrature dell'immobile al fine di consentire all'esperto nominato Arch. Paolo Zoccolaro di accedere al suo interno.

In particolare, si riporta quanto dichiarato dal nominato esperto nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve

essere consultata unitamente a tutti i documenti allegati *”Al momento del sopralluogo non era presente il pignorato: l’immobile risultava disabitato, gli impianti risultavano funzionanti, era arredata la sola cucina e, al momento del sopralluogo, non erano in funzione energia elettrica, acqua potabile e gas”*.

Per quanto concerne l’eventuale presenza di ulteriori contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dall’Arch. Paolo Zoccolaro: *“Non risultano contratti registrati relativi al bene comune”*.

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 rendono altresì edotti gli interessati all’acquisto 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.

Secondo quanto accertato dal nominato esperto nella predetta relazione di stima: *“A seguito di accesso presso l’Ufficio Tecnico si sono avute informazioni in merito agli edifici del complesso edificato ante 1 settembre 1967. Non sono presenti istanze di condono edilizio....In base ai sopralluoghi, stanti le verifiche*

sulla documentazione all'Agenzia del Territorio presso gli Uffici Comunali si ritiene che sussista la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile. In base ai sopralluoghi, stenti le verifiche sulla documentazione all'Agenzia del Territorio presso gli Uffici Comunali e stante i documenti reperiti si ritiene che sussista la conformità catastale".

Si segnala in ogni caso che, dall'esame delle visure storiche catastali si rileva la presenza delle seguenti variazioni catastali registrate all'U.T.E. di Milano:

-30 ottobre 1985 Prot. n. 41538 per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione;

-31 maggio 1993 prot. n. 117583 per fusione;

-19 ottobre 2001 prot. n. 43890 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

A tale riguardo, si fa presente che tali variazioni non vengono menzionate nella suddetta relazione di stima.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto, prima di procedere all'acquisto, ad effettuare le opportune indagini presso i competenti Uffici al fine di rendersi edotti in relazione a tali aspetti edilizi.

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Secondo quanto riportato nella succitata relazione di stima riguardo alla presenza della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti si informano gli interessati all'acquisto che la stessa non è presente.

Si dà atto che la Procedura ha acquisito la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'unità immobiliare posta in vendita (indice di prestazione energetica EPh: 231.60 kWh/m²a - classe energetica: G).

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.trovoaste.it" - "www.legalmente.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. 02.45482769 - Cell. 348.2228522

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 6 aprile 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani

