TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

3^ Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1062/2013

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Mennuni**

Promossa da

Italfondiario S.p.A.

Contro

debitore esecutato – **indicazione omessa : Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato notaio **Giovannella Condò**, con studio in Milano, via Manzoni, 12, tel. 02-76017512 – email esecuzioni@milanonotai.it

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Mennuni;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il D.L. n. 83/2015 e nonchè la Legge di Conversione n. 132/2015;
- visto il provvedimento emesso in data 27.11.2017 relativo alle nuove pubblicità;
- visto il provvedimento per la prosecuzione delle vendite emesso in data 06.12.2018;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili:

in Comune di Milano, Via Catullo n. 12

Piena proprietà appartamento ad uso abitativo al piano 2° (terzo fuori terra), composto da n. 2 locali, 1 bagno cieco, 1 disimpegno e 1 ripostiglio in quota, ricavato sopra disimpegno mediante controsoffittatura. Il bene è privo della pertinenza cantina o solaio. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda di mq 55,05 ca.

L' immobile risulta identificato al Catasto dei Fabbricati:

foglio 123, mappale 330, subalterno 9, zc 2, Cat. A/5, cl.2, vani 2,5, piano 2, RC€ 161,39.

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio che sorge in Milano, via Catullo 12, in zona periferica nord-ovest della città. La realizzazione del complesso ha le caratteristiche di edilizia popolare dell'epoca. L'originario impianto risale tra gli anni 1925/30, con destinazione d'uso prevalente a residenza del tipo popolare. La tipologia edilizia è quella di edificio a corte chiusa e presenza di ballatoio comune, per il piano primo e secondo (secondo e terzo fuori terra), per il fronte cortile dello stabile.

La costruzione dell'edificio è ante 01/09/1967.

In data 21/12/2001 è stata presenta una DIA P.G. 4.498.118/2001, presso l'Ufficio zonale del comune di Milano Zona 8, per opere interne nell'appartamento pignorato. Dalla visione della DIA risulta che le difformità presenti all'interno del bene rispetto a quanto abilitato consistono: il locale bagno è più largo di quanto previsto nello stato di

progetto abilitato; la camera letto, conseguentemente, è più stretta di quanto è riportato nel progetto; i vani porta del bagno, del disimpegno e della camera letto, non sono stati realizzati nella posizione indicata nel progetto. Non è stata mai presentata dichiarazione di fine lavori (come è prescritto per la DIA), né tanto meno è stato mai presentato l'avvenuto collaudo. Inoltre non è stato eseguito l'aggiornamento catastale (nuova planimetria dopo i lavori interni), con deposito in comune unitamente alla dichiarazione di fine lavori e collaudo. Essendo scaduti già da molto tempo i termini della presentazione della fine lavori e collaudo (tre anni dall'inizio lavori), la DIA è da ritenersi decaduta. Pertanto, deve essere eseguita, dall'eventuale aggiudicatario, una CILA in sanatoria, partendo dallo "stato di fatto" disegnato nella DIA del 2001. Si rileva, inoltre, la necessità dell'approntamento della nuova planimetria catastale, in quanto la vigente riporta ancora lo stato dei luoghi prima delle opere interne eseguite in forza della DIA. Il costo dei diritti di Catasto per il versamento della nuova planimetria, è pari ad € 50,00 oltre i costi professionali del tecnico che l'appronterà.

Le spese ordinarie annue di gestione immobile sono € 1.200,00 circa, come risulta dalla dichiarazione inviata dell'amministratore del condominio. Inoltre, sempre nel medesimo documento, risulta un debito nei confronti del condominio, per rate condominiali non pagate pari a € 4.013,38, alla data del documento del 27/01/2016.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Vincenzo Roberto Aprile, datata 12.02.2016, che deve essere consultata dall'offerente in quanto parte integrante del presente avviso (sito Internet https://portalevenditepubbliche.giustizia.it) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

VENDITA SENZA INCANTO

1. la vendita avrà luogo in un unico lotto;

2. il prezzo base è di euro **38.592,00 (trentottomilacinquecentonovantadue/00);**

3) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare **entro le ore 13.00 del giorno 23 settembre 2019,** nello studio del professionista legato, **sito in Milano , Via Manzoni, 12**, offerta in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;

all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) Offerta irrevocabile d'acquisto sottoscritta, **di importo non inferiore al 75% del prezzo base**, **pari ad euro 28.944,00**, in bollo da € 16,00, con indicate:

- per **le persone fisiche**, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, nonché copia di documento di identità dello stesso in corso di validità (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 dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

  Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere

allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per le **persone giuridiche,** i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato in bollo della CCIAA dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

b) 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.

c) L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto.

d) L'indicazione del prezzo offerto e dell'importo corrisposto, a titolo di cauzione, che dovrà complessivamente essere pari al 10% del prezzo offerto per ciascun singolo lotto, mediante assegno circolare non trasferibile e intestato a "**Notaio Giovannella Condò – Rge 1062/2013**".

f) L'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

g) La dichiarazione di offerta potrà, inoltre, essere presentata per "persona da nominare" esclusivamente a mezzo di procuratore legale (Avvocato) secondo le disposizioni di cui agli artt. 579 c.p.c. ult. comma e 583 c.p.c.

h) Nel caso in cui l'offerente sia impossibilitato a presenziare all'asta, alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571c.p.c. (Cass. Civ. n. 8951/2016);

i) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è

inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

4) In data **24 settembre 2019 alle ore 11.00**, **presso lo studio del professionista delegato in Milano, via Manzoni n. 12**, si svolgerà la riunione per l'esperimento, con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c; in detta sede saranno aperte le buste, alla presenza degli offerenti.

5) Il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

- in caso di unica offerta:
se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'aste sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, ma inferiore al predetto prezzo-base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: il delegato inviterà gli offerenti ad una gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c., col prezzo base pari alla maggiore offerta e **con rilanci minimi in aumento nella misura di Euro 1.000,00,** allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente o, nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo, il delegato

disporrà la vendita a favore dell'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..

6) In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite.

7) Entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, dedotta la cauzione corrisposta, il saldo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (le spese di trasferimento verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto entro 10 giorni dall'aggiudicazione).

8) Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

9) 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.

10) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive apparenti e non apparenti. Si precisa che l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese della procedura esecutiva, sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali. Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: *"[II]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

11)L'aggiudicatario potrà, ricorrendo i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.17 5° comma e 40 6° comma, della Legge 28.2.1985 n.47 e D.L. 30.9.2003 n.269. 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 dall'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.

12) E' posta a carico dell'aggiudicatario, come stabilito dall'art. 179 bis disp. att. c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota relativa alla metà del compenso del delegato previsto per la fase di trasferimento della proprietà (pari ad euro 550,00 più oneri di legge per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00; euro 825,00 più oneri di legge per aggiudicazioni oltre ad euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00, ed euro 1.100,00 più oneri di legge per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00).

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Il Custode Giudiziario, Sivag S.p.A., riferisce che l'immobile è attualmente occupato senza titolo.

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: https://portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it, www.legalmente.net;
- affissione di un cartello VENDITA GIUDIZIARIA, 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 e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

ALTRE INFORMAZIONI

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione (o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione), saranno effettuate dal professionista delegato notaio Giovannella Condò presso il suo studio in Milano Via Manzoni, 12.

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode giudiziario: SIVAG S.P.A.
tel. 02-5512031 02-59901641
fax 02-21879390
e-mail immobiliare@sivag.com
sede Redecesio di Segrate, via Milano 10 20090 (MI).
Per la visita dell'immobile e ulteriori informazioni dovrà essere preso appuntamento telefonico con il custode giudiziario.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, lì 6 giugno 2019

Il notaio delegato Giovannella Condò