REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 1271/2018

G.E. la dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da

Condominio di Via Saponaro 18, Milano (C.F. 97413950151), rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Pianezzola (C.F. PNZCSR63H02F205D), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Piazzetta Guastalla n. 1

- creditore procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, del giorno 11 giugno 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **19 dicembre 2019, alle ore 16,15**, al prezzo base di Euro 82.000,00 (ottantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Michele Saponaro n. 18, appartamento, piano terra, composto da corridoio, ampio locale con angolo cottura, ripostiglio e servizi, oltre vano di cantina al piano seminterrato.

Le sopra descritte unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

- quanto all'appartamento, foglio **665**, particella **105**, subalterno **873**, zona censuaria 3, Cat. A/3, classe 3,

consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 57 mq. (totale, escluse aree scoperte, 57 mq.), rendita catastale euro 284,05, via Michele Saponaro n. 18 piano: T.

Coerenze dell'appartamento: nordest, altra U.I.U sub. 874, altra U.I.U sub. 872, spazio in comproprietà con sub. 874 e sub. 872; sudest, altra U.I.U sub. 872, spazi aperti comuni; sudovest, altra U.I.U sub. 870; nordovest, cavedio e altra U.I.U sub. 874;

- quanto alla cantina, foglio **665**, particella **105**, subalterno **861**, zona censuaria 3, Cat. C/2, classe 5, consistenza 5 mq., superficie catastale totale 7 mq., rendita catastale euro 11,10, via Michele Saponaro n. 18 piano: S1.

Coerenze della cantina, da nord in senso orario (come risultanti dall'atto di provenienza): altra unità immobiliare, corridoio comune di accesso, altre unità immobiliari su due lati.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

***

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Francesco Marmo, in data 11.02.2019, nonché nell'integrazione, in data 02.05.2019, all'anzidetta perizia si riferisce, tra l'altro, che:

"***Note sulla conformità catastale:*** *lo stato di fatto dell'appartamento riscontrato è conforme alla scheda catastale".*

"***7. PRATICHE EDILIZIE:***

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: la costruzione dell'edificio è successiva al 1°settembre 1967. Concessione edilizia n. 2655 rilasciata in data

21.08.1968; agibilità rilasciata in data 24.06.2005 n. 249.

Si rileva che la domanda di condono edilizio, presentata il 20.09.2002 PG 34.538.1786 e indicata nell'atto di compravendita non è attinente ai beni della procedura. L' oggetto della domanda di condono riguarda la realizzazione di una vasca di accumulo dell'acqua per l'impianto anti incendio posta al piano interrato.

Il sottoscritto ctu, ha fatto richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia con istanza in data 04.02.2019 – PG 50694/2019. Le pratiche edilizie visionate presso l'ufficio Visure di via Bernina non sono conformi allo stato dei luoghi del bene in oggetto. Il sottoscritto ctu è in attesa che l'ufficio Visure di via Gregorovius lo avvisi sulla disponibilità della documentazione edilizia restante.

Si rileva che l'altezza soprastante e sottostante il soppalco realizzato nel locale soggiorno è inferiore alla minima consentita, pari a 2,10 m dal regolamento edilizio vigente, pertanto si ritiene necessaria la sua rimozione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: 22-05-2012

Zona omogenea: Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a)

tessuto urbano di recente formazione (Art. 2.1.a.ii)

Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile

Insiemi urbani unitari

Quartieri urbani di valore insediativo

Tessuti urbani ad impianto aperto (Art. 15.3)

Ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano – progetti unitari di impianto urbano

Sensibilità paesaggistica molto alta (Art. 18.2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: SI"
"Il vano cantina non è stato visionato al suo interno per il fatto che la conduttrice, presente al sopralluogo, non disponeva delle chiavi né era a conoscenza della sua posizione. Il vano cantina è stato identificato con l'aiuto della custode dello stabile e tramite la planimetria catastale. La porta di ingresso è contrassegnata con il n. 16. L'amministrazione condominiale ha informato il sottoscritto ctu di non disporre del censimento delle cantine, pertanto non è stata in grado di confermare se il vano cantina n. 16 sia riconducibile a quello oggetto della procedura"
*"**INTEGRAZIONE PERIZIA***
A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Visure di via Gregorovius n.18 avvenuto in data 30.04.2019, il sottoscritto ctu arch. Francesco Marmo rileva che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della procedura è conforme alla planimetria relativa alla DIA a variante PG 388762/2006 presente nella documentazione edilizia agli atti.
Come indicato nella perizia depositata si rileva che l'altezza soprastante e sottostante il soppalco realizzato nel locale soggiorno è inferiore alla minima consentita dal regolamento edilizio vigente, pertanto si ritiene necessaria la sua rimozione".

***

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica del bene si rinvia

alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Francesco Marmo, nonché della successiva integrazione del 02.05.2019, perizia e integrazione pubblicate, tra gli altri, sul portale: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

***

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Luciano Quaggia di Milano, in data 12.07.2007, rep. 215236, racc. 33744, trascritto in data 26.07.2007 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 58272/32347.

***

Stato di possesso: l'appartamento è libero da persone e le chiavi di accesso al bene sono nella disponibilità del custode giudiziario.

***

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) II prezzo base è di Euro 82.000,00 (ottantaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 18 dicembre 2019.** Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE*

1271/2018", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da 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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e 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;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 61.500,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 19 dicembre 2019, alle ore 16,15** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, 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, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione

all’unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell’art. 588 c.p.c..
In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall’offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l’offerente che ha formulato l’offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all’aggiudicazione in favore dell’offerente che, per primo, avrà depositato la busta.
Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00 ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall’ultima offerta, senza che ne segua un’altra maggiore, l’immobile verrà aggiudicato all’ultimo offerente.
6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall’ aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all’aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.
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.
Si precisa 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.

7) **Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).**

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, 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 all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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".*

***

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Maria Gabriella Mennuni, con ordinanza in data 26 novembre 2018, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

***

Si segnala, altresì, che sul portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc…).

***

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

******

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
a.comaschi@studiolegalecomaschi.it
Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 15 ottobre 2019

(Avv. Alberto Comaschi)