

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. PURICELLI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1408/2018 R.G.E.** promossa da:

ORIGINALE

UBI Banca s.p.a.

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 sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 21 maggio 2019, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili costituenti il lotto unico

in Comune di **Milano, via Carlo Espinasse n. 60:**

appartamento al piano rialzato (catalmente piano terra) composto da due locali oltre servizi censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **126**, particella **390**, subalterno **61**, via Carlo Espinasse n. 60, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3 consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 43 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita Euro 213,04.

Coerenze da Nord in senso orario: parti comuni, cortile comune, posti auto di terzi, particella 391 e appartamento di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, arch. Loris Giacomo Parini.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **10 dicembre 2019 alle ore 12,00** presso lo **Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il valore degli immobili (c.d. prezzo-base), come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **75.000,00 (settantacinquemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.300,00 (milletrecento/00)**.

Custode degli immobili oggetto di pignoramento è stato nominato il 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 all'avvocato delegato 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 9 dicembre 2019, dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: numero del lotto, 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 e 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 dalla quale risultino tali poteri o procura notarile che giustifichi gli stessi. 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 valore dell'immobile ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima relativa al lotto uno pari ad **Euro 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: *“Procedura esecutiva n. 1408/2018*

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 del soggetto presentatore della busta;
- nome e cognome del professionista delegato (con omissione del titolo o di ogni altra indicazione);
- data della vendita (con omissione dell’orario).

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 di delega del 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.

L’aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo dedotta la cauzione, oltre le 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. 1408/2018 R.G.E.*”.

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

In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente che l'immobile è occupato da terzi in assenza di titolo e che il Giudice dell'esecuzione ha già emesso l'ordine di liberazione ai sensi dell'art.560 c.p.c..

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito all'effettiva liberazione dell'unità immobiliare *de qua*.

In merito alla presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile sopra descritto, si riporta quanto accertato dal nominato esperto arch. Loris Giacomo Parini nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *"Dalla lettera dell'Agenzia delle Entrate si legge: "Agenzia delle Entrate –Direzioe Provinciale 1 di Milano - Ufficio Territoriale di Magenta. Soggetti da controllare: -omissis- (debitore esecutato) - omissis- (debitore esecutato). Esperite le opportune ricerche, con la presente l'Ufficio comunica che in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati dai Sig.ri -omissis- (debitore esecutato) - omissis- (debitore esecutato in qualità di danti causa. Come aventi causa risulta: per il Sig. -omissis- (debitore esecutato) una locazione anno 1994 serie 3 n. 215 registrata presso il soppresso Ufficio di Abbiategrasso e attualmente conservato presso il Centri documentale di Roma; per il sig. - omissis- (debitore esecutato) una locazione anno 2007 serie 3 n. 20185 registrata presso l'Ufficio di MILANO 2"*.

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.

Si da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal nominato esperto arch. Loris Giacomo Parini nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Il fabbricato condominiale è stato edificato in forza del Nulla osta del 25/01/1930 atti N. 191689/1929. Il Comune di Milano ha rilasciato Licenza di Occupazione N. 852 del 04/08/1932”*.

Per quanto concerne la conformità urbanistica, edilizia e catastale si fa presente quanto accertato dal summenzionato esperto nella suddetta perizia di stima: *“Conformità edilizia. Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato assentito:*

a)eliminazione dell'antibagno.

L'antibagno è stato fuso col bagno mediante l'eliminazione della parete divisoria e della relativa porta. Trattasi di difformità non sanabile: poiché in contrasto con il RLI: necessita ripristinare l'antibagno. Il costo delle opere è stimato pari a Euro 500,00 Iva compresa (A).

b)spostamento della porta di collegamento tra il soggiorno e la camera. Difformità sanabile a mezzo di presentazione di pratica edilizia.

c)formazione di ripostiglio in quota. E' stato realizzato un ripostiglio in quota in corrispondenza di parte del bagno. Difformità sanabile a mezzo di presentazione di pratica edilizia. Il costo della sanatoria edilizia è stimato pari a Euro 1.354,14 Iva compresa (B).

Conformità Catastale.

Sussistono difformità:

*-la porta di separazione tra la camera e il soggiorno è traslata;
-non sussistono pareti di separazione a tutta altezza tra il vano cottura e il soggiorno Il costo della regolarizzazione catastale è stimato pari a Euro 500,00 (C) Iva compresa. Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità. I dati catastali indicati nell'atto di*

pignoramento trovano corrispondenza in quelli riportati nel quadro "B" della nota di trascrizione del pignoramento sopra menzionata e depositata in atti. Complessivamente il costo della regolarizzazione edilizia + catastale è stimato pari a Euro 2.354,14 (D=A+B+C)".

In punto di certificazione energetica, si fa presente che, 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 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 avvisa che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani *"Corriere della Sera-edizione Lombardia"* e su *"Leggo Milano"*.

Inoltre sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia *"<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>"* e sui siti Internet *"www.trovoaste.it"* - *"www.legalmente.it"* unitamente alla copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, alla perizia di stima con eventuali allegati ed al 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

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

Per informazioni:

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 3 ottobre 2019

Il professionista delegato

e custode giudiziario

Avv. Francesco de Zuani

