

Avv. Francesco De Zuani
20122 Milano - Via Festa del Perdono 1
Tel. 02.87236666 - 02.87236868
Cell. 348.2228522
francesco.dezuani@fastwebnet.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
GIUDICE DOTT. PURICELLI
AVVISO DI VENDITA

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **515/2010** e n. **547/2017 R.G.E.** **ORIGINALE**
promosse rispettivamente da:

Condominio Case Crespi n. 10 e Unicredit 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 dei sotto descritti immobili con
ordinanza emessa il 13 novembre 2018, 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 in un unico lotto:

in Comune di **Milano via Pietro Crespi n. 10:**

appartamento al piano primo composto da tre locali e servizio igienico, oltre locale
esterno allo stesso piano, con annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito
nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **200**, particella **270**, subalterno **18**, via Pietro Crespi n. 10, piano 1-S1, zona
censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 3,5, superficie catastale totale 67 mq,
superficie catastale totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita Euro 352,48.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: prospetto su via Marco Aurelio,
unità immobiliare di proprietà di terzi per due lati, pianerottolo e vano scala comuni e
unità immobiliare di proprietà di terzi.

Coerenze da Nord in senso orario del locale esterno: unità immobiliare di terzi per due
lati, pianerottolo comune e prospetto su cortile comune.

Coerenze da Nord in senso orario del vano di cantina: via Marco Aurelio, unità immobiliari di terzi per due lati, corridoio comune da cui si accede e unità immobiliare di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia depositata in atti, redatta dall'esperto nominato, Arch. Fabio Colmano.

Si precisa che il Giudice dell'esecuzione, nell'ordinanza di delega: **“rileva che, considerati i modesti valori delle porzioni del bene pignorato illegittimamente inglobate in altre proprietà, appare opportuno disporre la vendita dell'intero bene dando atto della situazione nell'avviso di vendita, fissando il prezzo a base d'asta con riferimento al valore del solo appartamento di fatto disponibile attualmente.**

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il 7 febbraio 2020 alle ore 10,00** presso lo **Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il prezzo base, come stabilito nella suddetta ordinanza di delega è fissato in **Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.000,00= (mille/00).**

Custode degli immobili pignorati è stato nominato SIVAG s.p.a. 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.

Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta 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 giorno 6 febbraio 2020 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 a Euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura esecutiva n. 515/2010 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 di delega emesso dal medesimo Giudice dell'Esecuzione in data 10 ottobre 2017.

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 Unicredit 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. 515/2010 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 viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato di occupazione dell'appartamento, si riporta quanto dichiarato dal custode giudiziario nel rendiconto depositato telematicamente in cancelleria il 28 febbraio 2019: "*Attualmente, l'immobile staggito è libero da persone e cose, come da allegato materiale fotografico (All. 1). Le chiavi della serratura della*

porta di accesso, nella disponibilità del Custode SIVAG S.p.A., sono perfettamente funzionanti”.

Per quanto concerne l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dal nominato esperto nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome dei sig.ri -omissis-, come dante causa”.*

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 informano 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 l'immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

In merito alla conformità edilizia, urbanistica e catastale, si riporta quanto accertato dall'arch. Fabio Colmano nella summenzionata perizia di stima:” *Regolarità urbanistica. Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT adottato con delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 ed approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012. Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile*

all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) ed in ADR - "Ambiti contraddistinto da un disegno urbanistico riconoscibile". Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 15.2 le norme riferite alla suddetta zona. Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la destinazione funzionale dell'unità immobiliare è compatibile anche con lo strumento urbanistico vigente.

Regolarità edilizia: non conforme. A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Milano, il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

-atti di fabbrica: mediante lettera del 8.5.2018, l'area Sportello Unico per l'Edilizia comunica che: "dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Turro Milano." Dalla lettura dell'atto di provenienza si evidenzia "che le opere in contratto sono state iniziate anteriormente alla data del 1° settembre 1967." Modifiche: in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 12/03/1981 Atti n. 235270/30160/80 è stato realizzato un servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare ad uso residenziale (sub 18). Durante il sopralluogo, il sottoscritto non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le tavole di progetto. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle irregolarità/criticità che verranno trattate ed evidenziate in apposito paragrafo al successivo punto 8.

Regolarità catastale: non conforme. Data di presentazione planimetria catastale: 22/12/1939. Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che la precedente proprietà, a seguito di concessione edilizia regolarmente rilasciata per la formazione di un servizio igienico all'interno dell'appartamento, non ha provveduto all'aggiornamento catastale. Lo scrivente, indica le spese di cui terrà conto nella stima finale per la regolarizzazione catastale: -aggiornamento catastale: € 500,00 (circa). Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle irregolarità/criticità che verranno trattate ed evidenziate in apposito paragrafo al successivo punto 8.

Criticita'/irregolarita'. Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 26.4.2018 e 3.10.2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato SIVAG è stato rilevato:

-l'appartamento è risultato libere da persone o cose;

-il bagno esterno di proprietà degli esecutati è stato inglobato nell'appartamento

attiguo di altrui proprietà.

-il condomino che ha inglobato nella sua proprietà il bagno, ha provveduto nel tempo a ristrutturare il locale, dichiarandosi disponibile, qualora fosse possibile, ad acquistare la porzione interessata (bagno esterno) attualmente di proprietà dell'unità immobiliare (sub 18) oggetto della procedura in epigrafe;

-il vano cantina annesso all'unità immobiliare (sub 18), come indicato nell'atto di provenienza, sarebbe posto nel primo piano interrato ma detta cantina è stata abusivamente inglobata (insieme ad altre cantine attigue) e direttamente collegato mediante scala interna, all'appartamento sovrastante sito al piano terreno.

Alla luce di quanto sopra esposto nel merito delle criticità rilevate, il sottoscritto si trova nell'impossibilità di prevedere eventuali costi di regolarizzazione edilizia e catastale e procederà alla stima considerando il valore dell'intero bene pignorato e quelli di potenziali tre lotti relativi all'appartamento, al bagno esterno e alla cantina”.

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma I 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 quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

In merito alla presenza delle Certificazioni degli Impianti Tecnologici, si segnala che l'arch. Stefania Magni esperto ha dichiarato la mancanza di tali certificati.

L'immobile di cui sopra non dispone di Attestato di Prestazione Energetica. 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 fa presente che estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sul quotidiano gratuito *“Leggo nonché sul quotidiano “Il Corriere della Sera”*.

Inoltre, sui siti Internet *“www.leglamente.net” - “www.trovoaste.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

Tel. 02. 87236868- Fax 02.66983648

Per informazioni:

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 26 ottobre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani

