

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO

Procedure di espropriazione immobiliare riunite R.G.E. n. 2405/14 e R.G.E. n. 921/16, promosse da Condominio di Viale Brianza 22 Milano, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Raffaella Ricci, con studio in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 15/A.

VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L.
132/2015
I° ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Raffaella Ricci:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 10 ottobre 2019;
- vista la perizia dell'Ing. Giuseppe Bellia;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in LOTTO UNICO.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
LOTTO UNICO Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00);
offerta minima **Euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00);**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 15/A entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il 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 alla 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 dell'offerente 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). 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 del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 2405/2014 R.G.E.**".

- 4) In data **4 FEBBRAIO 2020 alle ore 16:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 15/A, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
- in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al

valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili o bonifici intestati a **"Proc. Esecutiva n. 2405/2014 R.G.E."** le seguenti somme:
- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art.* 41 T.U.B.);
 - la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad **Euro 1.046,76** da intendersi comprensivi degli accessori di legge;
 - le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

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.

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.

- 6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *"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"*.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 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 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In comune di Milano, Viale Brianza n. 22:

Intera piena proprietà di:

appartamento ad uso abitazione;

posto al piano secondo, scala C, composta da N. 1 disimpegno/ingresso, N. 1 locale soggiorno, N. 1 camera da letto, N. 1 locale cucina, N. 1 bagno con annesso un balcone a livello con unico accesso dal locale soggiorno. All' unità sono annessi un vano di cantina ed un vano di solaio al piano quinto sottotetto.

L'appartamento conta una superficie lorda commerciale pari a 66,70 mq oltre a 2,30 mq di balcone, 8,70 mq di cantina e 6,70 mq di solaio. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del comune di Milano al **foglio 232, particella 160, subalterno 9**, indirizzo viale BRIANZA N. 22, piano 2-5-S1, z.c. 2, comune MILANO, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, Totale 73 mq; Totale aree escluse aree scoperte: 72 mq; rendita € 402,84;

Confini da nord in senso orario ed in linea di contorno:

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo, vano scale ed ascensore comuni, cortile comune a chiusura.
- della cantina: corridoio comune da cui si accede, vano scala comune, cortile comune, cantina di proprietà di terzi a chiusura.
- del solaio: corridoio comune da cui si accede, solaio di terzi, cortile comune, vano scala comune.

Regolarità catastale del bene:

- come da pagina 5 della perizia:

“Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato realizzato un piccolo ripostiglio in quota posizionato superiormente alla porta di accesso che non risulta rappresentato sulla planimetria catastale e che pertanto dovrà essere rimosso.

***Regolarizzabili mediante:** demolizione del piccolo ripostiglio in quota.*

***Descrizione delle opere da sanare:** demolizione del piccolo ripostiglio in quota.*

Note: la planimetria, ad eccezione del ripostiglio in quota che dovrà essere rimosso in quanto non rappresentato sulla planimetria catastale, è conforme allo stato dei luoghi.

Si consiglia comunque di presentare un aggiornamento catastale con il sistema informatizzato DOCFA per “migliore identificazione” dopo che è stata presentata la pratica in Sanatoria per regolarizzare il bagno, il vano di solaio e la cantina dal punto di vista edilizio per meglio evidenziare gli accessi alle suddette porzioni (vano di solaio e cantina) dalle scale comuni con un costo di € 700 in quanto la planimetria catastale attuale è datata 5 marzo 1940.

Oneri Totali: € 700”.

Regolarità edilizia del bene:

- come da pagine 9 e 10 della perizia:

*“ **7. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA***

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 1° settembre 1967.

La documentazione del fabbricato realizzato alla fine degli anni '20, visionata presso l'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregorovius 15, dove lo scrivente si è recato in data 30/05/2019 è assai lacunosa e non esaustiva.

Non sono reperibili infatti né le pratiche edilizie rilasciate dal Comune concernenti l'edificazione del complesso immobiliare che risalirebbero agli anni 1927 – 1928 né le relative tavole di progetto.

Nel fascicolo del fabbricato è stato reperito un VERBALE di 3^a VISITA per Licenza di Occupazione del 27/03/1929 (PG 185170/41628) con annesso un tipo planimetrico che concerne i piani 1-2-3.

Dall'analisi del tipo planimetrico contenuto in tale verbale (che non hanno valenza di tavole di progetto di permessi edilizi rilasciati) emerge che è conforme la perimetrazione dell'unità immobiliare allo stato dei luoghi e corrispondente alla planimetria catastale presentata in data 05/03/1940 e reperibile presso gli atti informatizzati del Catasto; tuttavia il bagno interno rappresentato sul tipo planimetrico contenuto in tale VERBALE di 3^a VISITA presenta una superficie inferiore rispetto a quanto verificato nello stato dei luoghi in quanto le spallette della porta di accesso al bagno sono arretrate rispetto all'attuale posizione.

Prendendo come unico riferimento disponibile tale tipo planimetrico, non avendo a disposizione tavole di progetto delle pratiche edilizie originarie, è necessario presentare una pratica edilizia in Sanatoria per regolarizzare, previa verifica tecnica dei rapporti aeroilluminanti, con un importo di € 1.500 di costi professionali oltre ad € 1.000 di sanzione da versare al Comune.

Si pone a conoscenza altresì che nell'Archivio Tecnico del Comune di Milano, ubicato in via Gregorovius 15, dove lo scrivente si è recato in data 30/05/2019 non è stato reperito alcun disegno di progetto rappresentante il sottotetto del fabbricato e del piano cantinato con la suddivisione nei vani di solaio ne' delle cantine.

Pertanto sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare il frazionamento sia delle cantine che dei solai del sottotetto. Per questo tipo di pratica edilizia da presentare è necessario che l'Amministratore del Condominio incarichi un tecnico professionista abilitato il cui costo sarà ripartito ai singoli Condomini.

Regolarizzabili mediante:

*1) **difformità interne dell'appartamento staggito**: presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto rispetto all'unico disegno reperito presso l'Archivio e riferito ad un tipo planimetrico contenuto nel VERBALE DI 3^a VISITA del 27/03/1929 concernente esclusivamente i piani 1-2-3 in quanto il bagno presenta una superficie inferiore (nel tipo planimetrico contenuto in tale Verbale DI 3^a VISITA) rispetto a quanto verificato nello stato dei luoghi in quanto le spallette della porta di accesso al bagno relative all'unità sono arretrate rispetto all'attuale posizione con un importo di € 1.500 di costi professionali oltre a € 1000 di sanzione da versare al Comune.*

*2) **regolarizzazione edilizia dei vani di solaio del sottotetto** e dei vani di cantina (pratica a carico di tutti i Condomini dello stabile) per un presunto costo ripartito e riferito all'unità staggita di € 1.000,00, comprensivo della sanzione e dei costi professionali del tecnico firmatario della pratica.*

*3) **demolizione del ripostiglio** in quota posto superiormente alla porta di accesso con un costo di demolizione e smaltimento di € 200. Oneri totali € 3.700,00”.*

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato dal proprietario. L'immobile è pertanto posto in vendita come **libero. E' in corso la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario.**

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

Avv. Raffaella Ricci
Tel. 02.43986248
avv.raffaella.ricci@gmail.com

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.tribunale.milano.it.

Milano, 1° novembre 2019
Il professionista delegato
Avv. Raffaella Ricci