

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
GIUDICE DOTT.SSA MENNUNI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **938/2012 R.G.E.** promossa da
doBank s.p.a., mandataria di Unicredit s.p.a.

ORIGINALE

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.ssa Maria Gabriella Mennuni, alle operazioni di vendita del
sottodescritto immobile con provvedimento emesso il 30 settembre 2014, visto
l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti immobili in un unico lotto:

in Comune di **Casorezzo (MI)**, via **Busto Garolfo n. 25/27** (già Strada
Provinciale Per Busto Garolfo 25/27):

appartamento al piano rialzato composto da camera, guardaroba, cucina, servizio
e ripostiglio, con annesso ripostiglio-cantina al piano seminterrato, oltre cantina al
piano seminterrato e box ad uso autorimessa al piano terra, il tutto censito nel
catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **5**, particella **623**, subalterno **701**, via Busto Garolfo n. 25/27, piano T-S1,
categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 227,76, così risultante
in forza di denuncia di variazione n. 19412.1/2007 dell'8 marzo 2007 (protocollo
n. MI0198664), per diversa distribuzione degli spazi interni, l'appartamento con
annesso ripostiglio-cantina;

-foglio **5**, particella **623**, subalterno **702**, via Busto Garolfo n. 25, piano S1,
categoria C/2, classe 1, mq 12, rendita catastale Euro 20,45, così risultante in

forza di denuncia di costituzione n. 110115.1/1986 del 13/12/1986, per stralcio dal seminterrato comune (porzione B), il vano di cantina al piano seminterrato; -foglio 5, particella 623, subalterno 703, via Busto Garolfo n. 25, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 11, rendita Euro 24,43, così risultante in forza di denuncia di costituzione n. 2152.1/1971 dell'11 settembre 1971.

Coerenze ell'appartamento da Nord in senso orario: atrio comune, via Busto Garolfo, passaggio comune e unità immobiliare di proprietà di terzi.

Coerenze del ripostiglio-cantina pertinenziale al sub. 701 da Nord in senso orario: vano di cantina di proprietà di terzi, via Busto Garolfo, vano di cantina di proprietà di terzi e corridoio comune.

Coerenze del vano di cantina sub. 702 da Nord in senso orario: spazi comuni, corridoio comune, spazio comune e cortile comune;

Coerenze del box ad uso autorimessa da Nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, unità immobiliare di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima (e relativi allegati) e successive precisazioni alla perizia di stima (e relativi allegati), depositate in atti e redatte dall'esperto nominato geom. Giacomo Guerra.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 9 marzo 2021 alle ore 16,00** presso lo spazio l'“*Ecoteatro*” in Milano, via Fezzan n. 11.

Il prezzo base come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il 29 luglio 2020, è fissato in **Euro 30.000,00 trentamila/00**.

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

Custode dell'immobile pignorato è stata nominata la **SIVAG s.p.a.** che provvederà, 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 al custode 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 8 marzo 2021 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 ad Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura Esecutiva n. 938/2012 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 del Giudice dell'Esecuzione, tenuto conto anche della legge 6

agosto 2015 n. 132 di conversione, con modificazioni, del decreto legge 27 giugno 2015 n. 83 e del provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione il 23 febbraio 2016.

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 a 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. 938/2012 R.G.E."

A tal fine il Creditore Fondiario, pertanto, è invitato a depositare prima della vendita presso lo Studio dell'avvocato delegato, 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.

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente che, all'esito dell'esecuzione per rilascio, il custode giudiziario è stato immesso nel pieno possesso degli immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario.

Per quanto concerne l'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili, secondo quanto indicato dal nominato esperto nella suddetta relazione tecnico-estimativa: *"Dalle ricerche comunque effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione a loro nome, come da allegata comunicazione"*.

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.

Le unità immobiliari de qua vengono poste 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.

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 la costruzione del fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dall'esperto Geom. Giacomo Guerra nella summenzionata perizia di stima: *“Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato, come dichiarato anche nell'atto di compravendita, antecedentemente al 1° settembre 1967. Dalle ricerche comunque effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano risulta: - Licenza per Opere Edilizie del 10 febbraio 1964 n. 15/64; - Autorizzazione di Abitabilità del 4 febbraio 1966; - Pratica per opere interne (art. 26 Legge n. 47/85) del 23 marzo 1994 protocollo 1880. Si segnala che è stata eliminata una scala esterna e modificata la porta di accesso alla cantina del sub. 702 e pertanto va eseguita una variazione catastale mediante pratica DOCFA, che non è mai stata presentata, contrariamente all'impegno di parte venditrice indicato nell'atto di compravendita. Tale pratica ha un costo che può aggirarsi su € 500,00.*

La planimetria catastale (riferita all'appartamento) corrisponde come disposizione architettonica al rilievo eseguito, con la sola eccezione dell'errata indicazione della coerenza ad ovest, dove è presente un'altra unità immobiliare e non il cortile. Inoltre il box risulta avere una consistenza maggiore di quella indicata in visura, ovvero mq 14 e non 11”.

In particolare, si fa presente che il suddetto esperto, nelle *“Precisazioni del CTU a margine della Perizia depositata”* datate 22 ottobre 2014, ha altresì chiarito: *“... l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è a tutti gli effetti conforme alle normative edilizie ed urbanistiche....Solitamente ...opero una attenta disamina*

degli atti di fabbrica e delle successive varianti presso l'ufficio tecnico del Comune interessato, ove sia possibile reperire i documenti. Nel caso di merito ho trovato i documenti che sono allegati alla perizia ed altri documenti che allego alla presente comunicazione. Tra i primi vi è il Certificato di Abitabilità.... I documenti che ora allego sono: 1. La pratica del 1981, citata nell'atto di compravendita, relativa a lavori di recinzione e non pertinente all'unità in oggetto; 2. La planimetria del piano terreno, allegata alla Licenza Edilizia del 1964, poi modificata dalla DIA del 1994 che rappresenta lo stato finale. Preciso inoltre di non aver trovato altri documenti relativi all'immobile (Fine dei lavori della DIA...). Ricordo di aver già sottolineato nella relazione Peritale (a pag. 12) che la planimetria allegata alla DIA del 1994 riporta esattamente l'attuale disposizione interna dell'appartamento".

Si fa avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 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 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Secondo quanto riportato nella succitata relazione di stima riguardo alla presenza della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti: *"L'unità in oggetto non dispone del Certificato di Conformità dell'impianto elettrico né di quello relativo all'impianto di riscaldamento in quanto gli impianti risalgono ad epoca antecedente l'entrata in vigore delle attuali normative. Per l'ottenimento di tali certificazioni si può stimare un costo di circa € 1500,00".*

Si dà atto che la Procedura ha acquisito la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'unità immobiliare posta in vendita (indice di prestazione energetica (IPE): 365.62 kWh/m²a - classe energetica: G).

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 un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani “*Leggo-Milano*” e “*Corriere della Sera - edizione Lombardia*”.

Inoltre, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia “<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>”, sui siti internet “www.legalmente.it” - “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

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 4 dicembre 2020

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco De Zuani

