AVV. LAURA SCARRONE
VIA FREGUGLIA 2 - 20122 MILANO
TEL 02/36593519 – CELL. 351/5613433
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 1288/2018
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rita Bottiglieri

Promossa da

CONDOMINIO VIA DE ROLANDI N. 1 - MILANO, C.F.: 95613340157, in persona dell'Amministratore Geom. Guido Galli o di chi altro pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Luigi e Filippo Scornajenghi ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in Milano, Via Fontana n. 16

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

***

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. all'udienza del giorno 17.09.2019, comunicata in data 18.09.2019, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che in data **21 Ottobre 2021 alle ore 15:30** nello studio sito in Milano, Via Freguglia n. 2 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In **Comune di Milano (MI), Via De Rolandi n. 1:** piena proprietà di appartamento sito al piano rialzato primo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, due camere, cucina, un bagno e un ripostiglio ed un balcone ed annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
Foglio 126, Mapp. 399, Sub. 702, piano T-S1, Cat. A/3, classe 4, zona censuaria 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale 107 mq, Totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita Catastale € 821,17.
Confini:

- Dell'appartamento da Nord in senso orario ed in linea di contorno: appartamento di terzi, disimpegno e vano scala comuni, prospetto sul cortile comune, altra proprietà di terzi e prospetto su viale Espinasse a chiusura
- Della cantina da Nord in senso orario ed in linea di contorno: cantine di proprietà di terzi su tre lati, corridoio comune su cui si accede a chiusura.

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Ing. Giuseppe Bellia – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ nonché sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica - edilizia

Il perito estimatore dichiara, circa la conformità catastale, "... *la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.*" (si cfr. pag. 5 della perizia pubblicata).
Circa la conformità edilizia, il perito dichiara che: "*il fabbricato è stato edificato antecedentemente alla data del 01 settembre 1967. ..... Sono state presentate relativamente all'unità immobiliare dopo il 01 settembre 1967, due comunicazioni di inizio attività e più precisamente: per cambio d'uso senza opere da appartamento ad ufficio in data 15 luglio 2009; cambio di destinazione da ufficio ad abitazione P.G. 261796/2017 progressivo 16288/2017 in data 17 giugno 2017. CONDONO E' stata presentata per l'unità in oggetto una domanda di condono ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 (tipologia abuso n. 7 – N. progressivo 0755422907/1) in data 19 dicembre 1987 con il pagamento di Lire 121.000 a titolo di oblazione. Tale domanda di condono contiene la dichiarazione a norma dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 e una relazione descrittiva variazioni del dott..... Tale condono non è stato mai rilasciato. Dal colloquio intercorso con il Tecnico dell'Ufficio Condono si è appreso che er il rilascio di tale condono edilizio un tecnico dovrà presentare la planimetria catastale aggiornata all'Ufficio Condono pagando € 145 per i diritti di Segreteria e richiedendo il rilascio di tale condono. Contestualmente verrà rilasciata anche l'Agibilità speciale. Si può attestare che il disegno di progetto dell'appartamento di tale condono è conforme allo stato dei luoghi mentre, per quanto concerne la cantina, è presente nel fascicolo del condono una precedente planimetria non aggiornata contenente l'identificazione dell'attuale cantina. Pertanto si dovrà prevedere un costo di € 500,00 del professionista incaricato oltre ad € 145,00 per diritti di segreteria con un costo complessivo di € 645,00.*" (Si cfr. pagg. 9 – 10 della perizia pubblicata). SI RIMANDA AD UNA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCRITTA.

***

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
2) **prezzo base: € 238.400,00 – offerta minima €. 178.800,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 4.000,00**
3) l'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da €. 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Via Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente dalle ore 9:00 alle ore 13:00 del giorno 20 Ottobre 2021.**
4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.
- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;
- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.
- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.
6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PEI 1288/2018 AVV. SCARRONE LAURA". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.
7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.
8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.
L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.
Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.
Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.
9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

***

Svolgimento della vendita senza incanto

10) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- 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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario LEVITICUS SPV SRL quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento
12) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le spese di registrazione dell'atto di trasferimento.
13) 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.

***

Condizioni generali di vendita

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano 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 agli artt. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o restituzione del prezzo).

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

***

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

***

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stata nominata la SIVAG che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30, all'indirizzo e-mail immobiliare@sivag.com e sul sito internet www.sivag.com

***

Stato occupativo del bene

L'immobile essere libero ai fini della procedura esecutiva in quanto occupato dal debitore esecutato. Sono in corso le operazioni di liberazione dell'immobile.

***

Si avvisa da ultimo che la piena proprietà del bene staggito è pervenuta al debitore esecutato a seguito di donazione effettuata in suo favore dalla di lui madre con atto in data 18.11.2017 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 30.11.2017 ai nn. 85283/57959. Ne consegue che ai sensi dell'art. 563 c.c. i trasferimenti immobiliari successivi potrebbero essere oggetto di opposizione da parte dei legittimari per 20 anni dall'atto di donazione stesso.

***

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

***

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno

effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessai potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, lì 08.07.2021

Avv. Laura Scarrone