TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile

Procedura esecutiva ***N.1551/2018 R.G.E.***

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo,** professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza dell' 11 febbraio 2020, e successive integrazioni

RENDE NOTO

che il **giorno 30 marzo 2022**, alle **ore 16:00**

30/03/2022

lo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà di appartamento in Milano, via Tolmezzo, n. 5/3, al quarto piano (quinto fori terra), con annesso vano di solaio al piano sottotetto.

L'appartamento è composto da un piccolo ingresso da cui si acce alla cucina abitabile, al bagno e ad un ulteriore locale e confina con proprietà aliena per più lati, cortile comune, vano scala comune, salvo altri.

Il solaio confina con proprietà aliena per più lati, corridoio comune e cortile comune, salvo altri.

Dalla perizia si evince che l'appartamento al momento del sopralluogo risultava fuso con altra proprietà confinante non oggetto di pignoramento e della procedura de quo.

Come da provvedimento del Giudice dell'Esecuzione è stato ripristinato il muro divisorio e le due unità immobiliari risultano autonome e distinte anche con riguardo agli impianti.

Il tutto riportato in **Catasto Fabbricati di Milano, al foglio 239:**

avvsimonaromeo@gmail.com

VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA

STUDIO TEL. +39 02 87046197

STUDIO FAX +39 02 87046001

-p.lla 31, sub. 18, zona censuaria 3**,** cat. A/3, cl 2, vani 3, consistenza mq 45 escluse aree scoperte 42 mq, via Tolmezzo n. 5/3, piano 4-7, scala A, rendita catastale euro 286,63.

DOMANDE GIUDIZIALI NON CANCELLABILI

Gravano sull'immobile in oggetto due domande giudiziali trascritte rispettivamente in data 10.08.2009, ai nn. 45464/28462 e in data 23.04.2010, ai nn. 23202/14790, che non potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

Non si tratta di domande pregiudizievoli per l'acquirente in quanto relative a giudizi che si sono conclusi concedendo al creditore procedente della presente procedura di poter pignorare il bene oggetto di vendita.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento è occupato senza titolo. E' stato emesso ordine di liberazione e sarà consegnato libero all'acquirente dalla Custodia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe energetica "E". Certificato valido fino al 16 ottobre 2022.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Nulla è detto in perizia. Gli impianti presenti nell'unità immobiliare in oggetto sono autonomi rispetto alla unità immobiliare con la quale era precedentemente fusa.

CONFORMITA' CATASTALE

E' stato ripristinato dalla procedura esecutiva il muro divisorio tra l'unità pignorata e quella non oggetto di pignoramento. In questa parte l'avviso di vendita integra la perizia che non riporta tale ulteriore attività.

L'unità immobiliare oggetto di asta è dichiarato conforme catastalmente dall'esperto d'ufficio, salvo comunque la presentazione di una pratica in sanatoria come infra specificato (si veda pagina 16 della perizia).

ONERI CONDOMINIALI

L'esperto precisa che le spese annue di gestione ammontano ad euro 950,00 circa.

PROVENIENZA

Esso è pervenuto in virtù di atto di verbale di assegnazione.

One dei beni del 4 febbraio 2008, trascritto a Milano 1 in data 27 febbraio 2008, ai nn. 12436/7238.

NOTIZIE URBANISTICHE

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente all' 1 settembre 1967,e, precisamente con licenza edilizia n. 886 del 16 marzo 1961.
L'agibilità risulta attestata da certificato di agibilità n. 408 del 4 maggio 2001, atti n. 15.650.176/2001.
L'appartamento è stato successivamente oggetto di opere denunziate con DIA PROTOCOLLO n. 22.306.170/1999 del 29 luglio 1999 e n. 24.587.170/1999 del 3 settembre 1999, con cui i subalterni 18 e 19 sono stati fusi in unica unità immobiliare.
I due subalterni sono rimasti sempre distinti catastalmente.
Ad oggi il muro divisorio è stato ripristinato a spese e cura della procedura esecutiva, ma eventuali regolarizzazioni edilizie, urbanistiche e catastali per la regolarizzazione del frazionamento saranno a cura e spese della parte aggiudicataria.
Pertanto, si evidenzia che il sub. 18 non è accorpato al sub 19 (non oggetto di pignoramento) diversamente da quanto indicato alle pagine 5, 9, e 10 della perizia, essendo stato realizzato il muro divisorio, tuttavia sarà necessario effettuare opere interne per garantire le dimensioni minime dei locali previste dall'attuale Regolamento Edilizio (Cfr pagina 16 della perizia) e presentare idonea pratica edilizia e catastale. Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario.
In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.
Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione 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. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

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.

*****

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in unico lotto;

2) Il prezzo base è fissato in **euro 80.000,00** per **il lotto UNICO**.

2.1) Offerta minima per la partecipazione all'asta è di **euro 60.000,00 per il lotto UNICO.**

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, recapito telefonico (cellulare), il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1551/2018 rge di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- fotocopia dell'assegno allegato;
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla <u>vendita senza incanto</u>, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in <u>busta chiusa.</u>

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositata presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 15, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

Il luogo in cui sarà effettuata la vendita potrà essere modificato con comunicazione inoltrata prima dell' asta al fine di garantire il corretto distanziamento sociale e il rispetto delle misure di sicurezza sanitaria. Per tale motivo è obbligatorio lasciare un recapito telefonico per le comunicazioni urgenti.

4.2) I depositanti le buste segrete e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio legale dotati di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e dovranno osservare le giuste distanze atte a garantire il corretto distanziamento sociale.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata , non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad **euro 1.300,00** (euro milletrecento/00).

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1551/2018 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate dopo l'aggiudicazione e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1551/2018, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell' offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (http://www.abi.it/)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. Studio 02 87.04.61.97; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega;
- che custode giudiziario degli immobili è la professionista delegata alle operazioni di vendita avv. Simona Romeo.

SI PRECISA CHE PER QUANTO RIGUARDA LE VISITE ALL'IMMOBILE LA CIRCOLARE DEL TRIBUNALE DI MILANO, TERZA SEZIONE CIVILE, DEL 5.11.2020, HA DISPOSTO CHE ESSE NON POTRANNO ESSERE ESEGUITE IN PRESENZA, MA CHE SARANNO SOSTITUITE DA BREVI FILMATI CON CELLULARE (SE EFFETTUATI DAL CUSTODE DURANTE IL PRIMO ACCESSO) INSIEME AD ULTERIORI FOTOGRAFIE MESSE A DISPOSIZIONE DALL'ESPERTO RISPETTO A QUELLE GIA' CONTENUTE NELLA RELAZIONE DI STIMA. IN OGNI CASO NON SARANNO CONSENTITE VISITE IN PRESENZA AD ALCUNO (INTERESSATI ALLA VENDITA E NON) DURANTE I PERIODI DI "ZONA ROSSA".

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 10 gennaio 2022

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001

Avv. Simona Romeo

avvsimonaromeo@gmail.com
VIA UBERTO VISCONTI DI MODRONE 15- 20122 MILANO - ITALIA
STUDIO TEL. +39 02 87046197
STUDIO FAX +39 02 87046001