

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

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1720/2012 R.G.E.** 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 del sottodescritto immobile in data 11 gennaio 2021, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile in un unico lotto:

in Comune di **Pozzuolo Martesana (MI)**, via **Don Enrico Maiocchi n. 1**, appartamento al piano rialzato composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano terreno, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **2**, particella **165**, subalterno **701**, particella **325**, subalterno **703** graffati, via Don E. Maiocchi n. 1, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 65 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita Euro 266,58. Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: prospetto su cortile comune, prospetto su cortile comune con al di là via Maiocchi, enti comuni, proprietà di terzi e prospetto su cortile comune.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: proprietà di terzi, particella 140, altra proprietà di terzi e cortile comune da cui si accede.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e redatti dall'esperto, arch. Antonio Papaccio.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 13 luglio 2022** alle ore **13,00** presso presso la sala aste "**Lex Center Milano**" in **Milano, via Camillo Hajech n. 2**.

Il prezzo base dell'immobile, ridotto di un quinto, come stabilito dal Giudice dell'esecuzione è pari ad Euro **58.400,00 (cinquantottomilaquattrocento/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara Euro **1.300,00 (milletrecento/00)**.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato 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. A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita all'avvocato delegato 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 esclusivamente il giorno 12 luglio 2022 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 43.800,00 (quarantatremilaottocento/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Procedura Esecutiva n. 1720/2012 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 del soggetto il quale 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, previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

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 ex art. 588 c.p.c. 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 dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato l'intero prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre ancora le 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. 1720/2012 R.G.E.***"

L'immobile viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che l'appartamento è abitato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto dichiarato dal nominato

esperto arch. Antonio Papaccio, nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l’Agenzia delle Entrate”*.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, lo stabile in cui è ubicato l'immobile de quo risulta essere stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella relazione di stima: *“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Pozzuolo Martesana:*

- *Nullaosta per la costruzione di casa tipo popolare n. 7/63 del 15/07/1963*
- *Autorizzazione di Abitabilità n. 7/63 del 21/08/1964*
- *Concessione edilizia in sanatoria numeri 259-260-261-262-263-264-266-267-268-270*
- *Denuncia inizio attività del 28/03/1997 prot. 4620 per modifiche interne dei tavolati”*.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: *“7.2 Conformità edilizia.*

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme all'ultimo stato assentito con la DIA del 28/03/1997 depositata presso gli uffici comunali. Le modifiche consistono:

- *nell'ingresso è stato demolito e rimosso il tavolato che disimpegnava il bagno dalla zona cucina*
- *nel locale cucina è stato costruito un tavolato di mattoni forati con una porta, per ricavare una seconda camera da letto.*

Il tavolato realizzato nella zona pranzo potrà essere sanato, previa verifica della sussistenza dei rapporti aero illuminanti nella cucina e nella camera, mentre il disimpegno tra la cucina e la zona bagno dovrà essere ricostruito in quanto il bagno deve sempre essere disimpegnato dalla zona cottura. In alternativa, il tavolato potrà essere demolito, ripristinando lo stato di fatto autorizzato con la pratica edilizia del 28/03/1997. Costi stimati per la sanatoria, previa verifica dei rapporti aero illuminati euro 2.500,00 per sanzione comunale e costi professionali. Il costo stimato per la costruzione del disimpegno d'ingresso è di euro 2.000,00 c.a..

7.3. Conformità catastale.

La planimetria catastale andrà aggiornata in caso di sanatoria dello stato di fatto, con costi stimati in euro 1.500,00 c.a.. Nel caso si provveda diversamente a ricostruire i

tavolati, così come rappresentato nell'ultima planimetria agli atti, la planimetria catastale non dovrà essere aggiornata. La visura catastale dovrà essere oggetto di aggiornamento a seguito della avvenuta scomparsa di uno degli esecutati".

In punto di certificazione energetica, si informano gli interessati all'acquisto che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

In merito alla documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione impianti di cui D.M. n. 37/2008, si informano gli interessati all'acquisto che il predetto esperto nella succitata perizia di stima ha dichiarato di non averla rinvenuta.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 altresì 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.

Si fa comunque 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 quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Come disposto dal Giudice dell'esecuzione, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso

di vendita e della relazione di stima comprensiva di allegati sarà pubblicata sui siti Internet “www.trovoaste.it” e “www.legalmente.net”

Inoltre un estratto dell’annuncio sarà pubblicato sui quotidiani “*Corriere della Sera*” e “*Leggo*”.

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. 87236666 - 02.872366868

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 5 maggio 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani

