

Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni - N. 3392/2012 R.G.E.
Giudice dell'esecuzione dr.ssa Maria Gabriella MENNUNI
procedura promossa da Deutsche Bank Mutui s.p.a.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento di autorizzazione alla vendita a firma del Giudice dell'esecuzione dr.ssa Maria Gabriella Mennuni del 14 marzo 2017

AVVISA

che il giorno **martedì 15 maggio 2018 alle ore 13:15** presso il suo recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto è fissata la **vendita senza incanto in un unico lotto**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trova, il tutto descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato Arch. Barbara Marchesi, pubblica e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it> che rappresenta unitamente agli allegati parte integrante del presente avviso ed alla quale interamente si rimanda per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di eventuali difformità e di eventuali atti di asservimento urbanistico, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in **Milano, via Padova 26, appartamento** al piano terzo del fabbricato "A",

della superficie catastale di **46 Mq**, composto da un locale soggiorno con angolo cottura, un bagno finestrato con antibagno, una camera da letto con balconcino oltre **posto auto** in cortile, con accesso da androne condominiale su via Padova.

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al **foglio 234, particella 181, subalterno 22**, via Padova nr. 26 piano 3, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46 Mq, rendita catastale Euro 222,08;

Il posto auto risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al **foglio 234, particella 181, subalterno 706**, via Padova n. 26 piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 Mq, rendita catastale Euro 58,51.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima in atti l'Arch. Barbara Cristina evidenzia che: "il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1° settembre 1967. Relativamente agli atti di fabbrica, questi risultano irreperibili, anche presso l'archivio storico, facendo l'immobile parte dell'ex Comune di Greco Milanese, come da lettera ricevuta dagli uffici preposti. Per quanto riguarda le successive modifiche, gli uffici edilizi centrali hanno rinvenuto una pratica (visionata) che non riguarda l'unità in oggetto. Gli uffici condono hanno rilasciato i seguenti titoli per le parti comuni:

- **Autorizzazione in sanatoria n. 5966/01** del 6 giugno 2001 (atti n. 178526.400/1986) per opere di manutenzione straordinaria, per modifiche colori facciate, sostituzione materiali coperture, lievi modifiche architettoniche;
- **Autorizzazione in sanatoria n. 6234/01** (atti n. 540.171/1995) per opere di manutenzione straordinaria, demolizione tettoia, nuova recinzione, creazione immondezzaio, nuova pavimentazione in cortile.

Per le unità immobiliari di cui anche l'unità in oggetto sub 22:

- **Concessione edilizia in sanatoria** rilasciata in data 22 marzo 2007 n. 583 (atti n. 126993.400/1986) con certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in pari data, per formazione di nove unità immobiliari ad uso residenziale al piano quinto sottotetto e per opere di manutenzione

straordinaria ai piani terra/primo/secondo/terzo/quarto (formazione bagni interne nelle unità, di cui anche quello relativo all'unità in oggetto).

Conformità edilizia - urbanistica - catastale: alla data del sopralluogo, rispetto ai titoli edilizi di cui sopra (concessione in sanatoria n. 583 per formazione bagno con antibagno interno) ed alle schede catastali non si sono riscontrate difformità.

All'udienza del 14 marzo 2017 l'esperto stimatore ha dichiarato che "a seguito anche di ricerche effettuate presso le pubbliche amministrazioni competenti, non è stato possibile rinvenire il certificato di abitabilità (oggi certificato di agibilità) del fabbricato. L'unità immobiliare ha ottenuto certificato di abitabilità in sanatoria".

Stato occupativo e richiesta di visita: al momento della redazione del presente avviso l'unità immobiliare risulta occupata con contratto opponibile alla procedura esecutiva. Tuttavia, con rendiconto depositato nel fascicolo d'ufficio in data 7 marzo 2017, il custode giudiziario SIVAG s.p.a. ha comunicato di aver regolarmente inviato disdetta del contratto di locazione suddetto con invito alla conduttrice a lasciare libero l'immobile in questione per la data del 15 marzo 2018.

Si invitano pertanto gli eventuali soggetti offerenti ad assumere informazioni aggiornate direttamente presso il custode giudiziario SIVAG s.p.a. in quanto, al momento della vendita, l'immobile potrebbe già essere stato liberato.

Per visionare l'unità immobiliare pignorata occorrerà inoltrare richiesta al custode giudiziario nominato SIVAG s.p.a. ai seguenti riferimenti: Telefono 0226952007, email: immobiliare@sivag.com, sito internet: www.sivag.com

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Prezzo base Euro 63.000,00

Offerta minima Euro 47.250,00

Ogni offerta inferiore ad Euro 47.250,00 sarà dichiarata inefficace.

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto in busta chiusa presso il recapito del sottoscritto professionista delegato in Milano, Piazza Pio XI nr.1 scala B piano quarto, esclusivamente dalle ore 09:00 alle ore 13:00 di lunedì 14 maggio 2018.

All'esterno della busta chiusa andranno annotati, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., il nome di chi materialmente provvede alla presentazione, il nome del Giudice dell'esecuzione e la data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere:

- 1) Offerta irrevocabile d'acquisto** - sulla quale andrà applicata una marca da bollo da Euro 16,00 - con l'indicazione della procedura in oggetto (RGE 3392/2012) e delle generalità complete del soggetto offerente; nell'offerta d'acquisto andrà anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;

Se l'offerente è persona fisica occorrerà indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, con allegate fotocopie di carta d'identità e codice fiscale;

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale da cui risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri.

Se l'offerta è fatta in nome e per conto di un minore andrà inserita all'interno della busta chiusa anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato (art. 571 comma I c.p.c.).

- 2) Il prezzo che si intende offrire, che andrà espressamente indicato nell'offerta d'acquisto e che potrà anche essere di **importo inferiore** rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (**c.d. offerta minima**);
- 3) La costituzione della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Avv. Alfonso Martucci - RGE 3392/2012" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **martedì 15 maggio 2018 alle ore 13:15** rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore precedente, dei creditori iscritti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con offerte in aumento nella misura minima di **Euro 1.300,00 con aggiudicazione in favore del maggiore offerente**, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, 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 gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

- 1) Il pagamento del saldo prezzo** che, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Avv. Alfonso Martucci - RGE 3392/2012";
- 2) Le spese di trasferimento** del bene immobile che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo, sempre entro 120 dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Avv. Alfonso Martucci - RGE 3392/2012".

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto nelle seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione sul quotidiano "Corriere della Sera" edizione Lombardia e sul quotidiano "Metro Milano";
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Milano, li 27 febbraio 2018

avv. Alfonso Martucci, professionista delegato