



TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DR.SSA SIMONA CATERBI
Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 559/2017**

promossa da:

- **CONDOMINIO VIA PADOVA N. 133 MILANO** con l'Avv. Palmiro Fronte del Foro di Milano;

con l'intervento di:

- **UNICREDIT S.P.A.** con l'Avv. Giuseppe Lucibello del Foro di Milano;

contro:

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Avv. Corrado Cocivera del Foro di Milano con studio a Milano in via Giuseppe Parini n. 9: vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., in data 11 settembre 2018; vista la perizia estimativa dell'Arch. Alessandra Testa in data 22 luglio 2018; visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

del **1° (primo) esperimento di vendita** senza incanto delle porzioni immobiliari in calce descritte e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in **euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.
Si ricorda che sono considerate valide le offerte **inferiori fino ad ¼ (un quarto)** rispetto al prezzo base come sopra determinato, pertanto l'offerta minima per la partecipazione alla vendita è pari ad **euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa ed anonima, presso lo studio del professionista delegato in Milano, via Giuseppe Parini n. 9 **entro le ore 13.00 del giorno 17 dicembre 2018**. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito.
L'offerta di acquisto, redatta in forma scritta, corredata di **marca da bollo da euro 16 (sedici)** e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione dei suoi dati identificativi, dovrà riportare:
 - * l'indicazione della Procedura esecutiva in oggetto: **R.G.E. n. 559/2017**;
 - * l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad **euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00)** a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
 - * l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - * l'elezione del domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura notarile ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte per persona da nominare devono essere fatte solo da un avvocato; l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà dichiarare entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara.

Per quanto concerne i dati identificativi dell'offerente, la dichiarazione di offerta deve riportare quanto segue:

- se l'offerente è persona fisica cittadino dell'Unione Europea: cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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 prevista dall'art. 179 del codice civile). Nella busta dovranno essere inseriti fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, fotocopia del tesserino di attribuzione del codice fiscale;

- se l'offerente è persona fisica cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea: cognome, nome, data e luogo di nascita, nazionalità, residenza, codice fiscale, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale. Nella busta dovranno essere inseriti fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del tesserino di attribuzione del codice fiscale e del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerente è persona fisica che intende partecipare quale titolare di ditta individuale: cognome, nome, data e luogo di nascita, nazionalità, residenza, codice fiscale, partita IVA, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale. Nella busta dovranno essere inseriti, fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del tesserino di attribuzione del codice fiscale, copia del certificato d'iscrizione della società al Registro delle Imprese e dichiarazione che l'acquisto ha luogo nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- se l'offerente è persona giuridica: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, dati identificativi del legale rappresentante. Nella busta dovranno essere inseriti copia del certificato d'iscrizione della società al Registro delle Imprese dal quale risultino i poteri del legale rappresentante. Per le persone giuridiche di nazionalità diversa da quella italiana il certificato di iscrizione della società all'organo omologo al Registro delle Imprese dovrà essere tradotto in lingua italiana e la traduzione dovrà essere asseverata;

- se l'offerente è un minore d'età: nella busta dovrà essere inserita l'Autorizzazione del Giudice Tutelare.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 559/2017 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

- 4) In data **18 dicembre 2018 alle ore 14.30** presso lo studio del Delegato in Milano, via Giuseppe Parini n. 9 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide - anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità: il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso **un minuto** dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore. **L'entità del rilancio sull'offerta più alta è stabilito in euro 1.300,00 (milletrecento/00).**

In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della

gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo di vendita come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) Entro e non oltre il **termine di giorni 120 (centoventi)** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 559/2017 R.G.E.", oppure a mezzo di accredito sul conto corrente bancario della Procedura esecutiva all'IBAN IT27Q060850160000000023446, le seguenti somme:

- * **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese *ex art.* 41 T.U.B.);
- * **la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad euro 500,00 oltre oneri ed accessori di legge;
- * **le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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.

6) L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito estimatore dell'Arch. Alessandra Testa in data 22 luglio 2018 (che qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta), a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nonché liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura).

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Ove la situazione di fatto dell'unità immobiliare non corrispondesse alle risultanze delle planimetrie depositate in catasto, l'onere della regolarizzazione catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

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); sono a

carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dell'art. 46 quinto comma DPR 380/200, del Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni.

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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

In Comune di Milano, Via Padova n. 133

- appartamento ad uso di civile abitazione sito al piano quarto, composto da due locali oltre servizi, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- **foglio 202 - mappale 72 - subalterno 39** - via Padova n. 133 - piano 4 - zona censuaria 3 - categoria A/4 - classe 2 - vani 2,5 - superficie catastale 50 mq - rendita catastale € 193,67.

Di contorno in senso orario, come da titolo di provenienza e da planimetria catastale: altra proprietà; Via Padova; altra proprietà per due lati; corridoio comune per due lati; vano scale per due lati.

Informazioni Urbanistiche e Catastali come da pagg. 7-8-9-10 della Perizia di stima dell'Arch. Alessandra Testa:

“CRONOLOGIA EDILIZIA

- *La sottoscritta provvedeva in data 01/03/2018 a presentare istanze di accesso agli atti relativa agli Atti di Fabbrica e a successive modifiche nei decenni 1985-1995 (considerata la data di presentazione dell'attuale scheda catastale) e 1996-2006 (considerate le pratiche indicate nel titolo di provenienza).*

- *In merito alle modifiche nei decenni 1996-2006, il Comune rispondeva:*

- *in data 09/03/2018, con comunicazione progr. 6581/2018 – PG 140677/2018, come segue: “Vista l'istanza in atti P.G. n. 101788 del 01/03/2018 – Pratica Progr. 6581/2018, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti PG. 32623.176/2001 e P.G. 14294.176/2002 risultano irreperibili come da informativa dell'Archivio dell'Unità Interventi Edilizi Minori”;*

- *in data 27/03/2018, con comunicazione progr. 6581/2018 – PG 149551/2018, come segue: “Vista l'istanza in atti P.G. n. 101788 del 01/03/2018 – pratica progr. 6581/2018, si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti P.G. 33439.176/2002 – W.F. 1389/2002 risultano irreperibili*

come da informativa pervenuta all'Unità Territoriale A – Municipio 2”.

In merito al decennio 1996-2006, quindi, il Comune formalizzava l'irreperibilità di pratiche relative.

- *In merito agli atti di fabbrica e alle modifiche nel decennio 1985-1995, il Comune rispondeva in data 30/03/2018 con comunicazione progr. 6577/2018 – PG 168797/2018 come segue: “vista l'istanza in atti P.G. n. 101760 del 01/03/2018 – pratica n. progr. 6577/2018 – si comunica che, dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati, gli atti di fabbrica risultano irreperibili presso l'Archivio Storico, precisando che l'immobile in questione faceva parte dell'ex Comune di Turro. Per quanto riguarda le modifiche richieste nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia nel decennio 1985/1995”.*

- Con riferimento agli Atti di Fabbrica, preso atto dell'irreperibilità, si procedeva approfondendo la situazione edilizia originaria tramite verifica presso l'Archivio catastale della scheda di impianto del 1939, con richiesta in data 15/03/2018. Si prendeva visione del fascicolo in data 11/04/2018 acquisendo la scheda di impianto che raffigurava l'unità senza l'attuale servizio igienico.

- Considerato che lo stato rilevato al sopralluogo è risultato conforme nella consistenza alla scheda catastale in atti del 1991 e che quindi, da confronto con la scheda catastale del 1939, risultava eseguito l'accorpamento di un locale con realizzazione di servizio igienico, la sottoscritta provvedeva effettuando ulteriore ricerca da un lato di pratiche che potessero legittimare dal punto di vista edilizio la variazione catastale del 1991 per ampliamento della consistenza e altresì, dall'altro, di titoli che confermassero la titolarità di tale locale, al fine di verificare che lo stesso non fosse un bene comune (quale ad esempio un bagno comune al piano).

- In primo luogo si chiedeva copia dell'atto di divisione Notaio (...omissis...) di Paullo del 30/10/2000 rep. n. 155489/13129, atto basato su precedente giudizio di divisione avanti al Tribunale di Milano (causa n. 80012003/95), nel quale l'unità oggetto di analisi ricade nel Lotto B - bene n. 21 - conferita in accordo tra tutte le parti proprietarie dello stabile a (...omissis...) . Nell'allegato grafico H, l'immobile di cui alla presente relazione è raffigurato con la conformazione attuale come da scheda del 1991 e risulta come il locale bagno annesso non sia bene comune condominiale. In merito all'edilizia, viene indicato all'articolo 7 che le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato che è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 senza rimando a ulteriori pratiche.

- Si chiedeva inoltre copia dell'atto di compravendita Notaio (...omissis...) di Paullo del 14/06/2002 rep. n. 161906/14780. In questo sono citate tre pratiche del 2002 (indicate anche nel titolo di provenienza), pratiche rientranti nel decennio già richiesto, tuttavia non rilevanti considerando che il bagno era già esistente prima del 2002 e le stesse non sono indicate come titoli in sanatoria.

- Considerato quanto sopra, si inoltravano richieste all'Ufficio Condoni e al Municipio 2 per verificare la sussistenza di pratiche per la realizzazione del servizio igienico.

- Presso l'Ufficio Condoni, nel fabbricato, a nome degli allora proprietari, risultava presentata una Domanda di Condoni (prot. n. 137793 del 29/03/1986) per realizzazione di servizi igienici relativa a numerose unità escluso il subalterno oggetto di analisi.

- Presso il Municipio 2 risultavano altresì numerose pratiche nel periodo a nome degli allora proprietari. Tuttavia, causa allagamento degli archivi, nessuna di esse è risultata reperibile e, dai registri cartacei, non è dato conoscere l'esatta unità oggetto di pratica e la tipologia dei lavori. Il Municipio rispondeva in merito con comunicazione del 21/06/2018 PG 0274902/2018 come segue:

"In riferimento alla richiesta di accesso agli atti di cui all'oggetto, consultati i registri giacenti presso questo Settore, si è accertato che:

- In data 13/07/1988 con atti di ex Zona 10 n. 1459 è stata presentata la pratica edilizia per l'immobile di Via Padova 133 a nome (...omissis...);

- In data 28/03/1989 con atti di ex Zona 10 n. 796, è stata presentata la pratica edilizia per l'immobile di Via Padova 133 a nome (...omissis...) e si informa che alla voce oggetto viene segnalato "opere difformi da quanto progettato al P.G. 1459/1988";

- In data 31/03/1989 con atti di ex Zona 10 n. 839 e 840, sono state presentate pratiche edilizie per l'immobile di Via Padova 133 a nome (...omissis...);

- In data 19/07/1989 con atti di ex Zona 10 n. 1855, è stata presentata pratica edilizia per l'immobile di Via Padova 133 a nome (...omissis...);

- In data 20/07/1989 con atti di ex Zona 10 n. 1870, è stata presentata pratica edilizia per l'immobile di Via Padova 133 a nome (...omissis...),

Si specifica che le succitate registrazioni risultano relative all'immobile ed al proprietario indicato senza tuttavia riportare indicazioni specifiche del subalterno. Si precisa infine che non risulta alcun fascicolo relativamente a quanto richiesto".

CONFORMITÀ EDILIZIA

A fronte di quanto sopra, non avendo certezza che lo stato attuale sia stato legittimato da alcuna pratica, pur ritenendo verosimile che tale pratica possa essere tra quelle irreperibili presso il Municipio 2, a titolo cautelativo si ritiene di considerare un costo per la sanatoria dello stato in essere.

Si rappresenta inoltre che al sopralluogo è risultata rimossa la porta tra disimpegno e bagno, con la conseguenza che quest'ultimo apre direttamente sul locale soggiorno/angolo cottura, in contrasto con la normativa d'igiene. Dovrà pertanto essere installata la porta.

REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE

Costi stimati per eventuale pratica edilizia in sanatoria, oblazione, spese tecniche, opere da eseguire euro 5.000,00 circa.

CONFORMITÀ CATASTALE

STORIA CATASTALE

- La scheda catastale di impianto è stata presentata in data 30/12/1939 n. 21896 - n. registrazione 199337. L'accertamento è stato eseguito in data 27/01/1943.

- La scheda in atti è stata presentata in sostituzione di quella di impianto con variazione n. 104627.1/1991 in data 05/03/1991 – in atti dal 29/11/1997 - per variazione della consistenza.

Si rileva infatti l'aggiunta del servizio igienico.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'appartamento non è conforme alla scheda in atti per l'assenza del disimpegno tra bagno e soggiorno/angolo cottura e per la mancata rappresentazione della finestra del bagno.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Costi stimati per spese tecniche e diritti per presentazione di modello Docfa: euro 500,00 circa.”

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato dall'esecutato pertanto giuridicamente libero. Il Giudice dell'Esecuzione ha già emesso l'Ordine di liberazione in corso di esecuzione.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il Custode Giudiziario

Avv. Corrado Cocivera tel. 02.89054377 - fax 02.89055263 - e-mail: avvocato@studiolegalecocivera.it - PEC: avvcorradococivera@milano.pecavvocati.it.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.trovoaste.it e www.legalmente.net.

Milano, 9 ottobre 2018

Avv. Corrado Cocivera

