

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 823/2018

promossa da

CONDOMINIO PIAZZA INSUBRIA N.8 MILANO

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana, 3 tel. 025511474, fax 0254011007, email [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it), professionista delegato e custode giudiziario;

- vista l'ordinanza del G.E. in data 15/1/2019;

AVVISA

- 1) che il giorno **29/03/2019**, alle ore **12,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la vendita senza incanto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico:
  - a) In comune di Milano (MI), via Farsaglia n. 14, appartamento al piano secondo composto da un locale oltre servizi.
  - b) L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa 24 mq commerciali.
  - c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia del Geom. Michele Berardini in data 15/10/2018.
  - d) Gli immobili sono distinti al NCEU del Comune di Milano (MI) come segue:
    - i) **Foglio 482 – mappale 223 – subalterno 24** – via Farsaglia n. 14 – piano 2 – z.c. 2 – categoria A/4 – classe 6 – vani 1,5 – superficie catastale totale mq. 23 / totale escluse aree scoperte mq. 23 – rendita € 209,17.
    - ii) **Coerenze da nord-ovest in senso orario:** via Farsaglia, cortile comune al mappale 350, vano scala e corridoio comuni, altra unità.
  - e) Gli immobili vengono posti in vendita 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.
  - f) Giudizio di **conformità urbanistico-edilizia e catastale** (p. 5 e ss. della perizia):
    - i) **Situazione urbanistica/edilizia:** per quanto riguarda nello specifico l'abitazione pignorata, si rileva che lo stato di fatto attuale non corrisponde allo stato originariamente autorizzato, stante la demolizione di una delle due spallette nel vano di passaggio tra locale e disimpegno e mancanza di adeguato serramento con porta nello stesso (considerato che il disimpegno ha anche funzione di antibagno). Lo stato difforme dovrà essere sanato e pertanto i futuri aggiudicatari dovranno necessariamente presentare al Comune di Milano adeguata pratica edilizia in sanatoria, a

- firma di tecnico abilitato.
- ii) Situazione catastale: la planimetria catastale non rappresenta lo stato di fatto stante anche quanto detto al punto precedente, e comunque risultava già imprecisa poiché lo stato originariamente autorizzato è mal rappresentato, in considerazione del fatto che la parete comprendente la porta d'ingresso sin dalla costruzione risulta avere un'inclinazione rispetto ad un piano orizzontale ovvero rispetto alle altre pareti (vedi planimetria stato di fatto redatta dallo scrivente). Risulta anche imprecisa l'altezza indicata. I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'immobile pignorato, presentando in catasto apposita denuncia di variazione a firma di tecnico abilitato.
- iii) Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e della denuncia di variazione catastale N.C.E.U. (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 2.000,00.
- iv) (Pag. 7 della perizia): il fabbricato comprendente l'immobile pignorato, risulta costruito precedentemente al 1/9/1967 e precisamente in forza di: Licenza per opere edilizie n. 4163 Atti 132023/28564/1959 rilasciata in data 29/11/1960. Le ricerche finalizzate a reperire l'Abitabilità hanno avuto esito negativo. Successivamente sempre per tale edificio il Comune ha rilasciato in data 10/4/1998 Autorizzazione in sanatoria n. 5155, a seguito di domanda di condono, per modifiche interne e di facciata.
- v) L'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.
- g) Quanto alle **spese condominiali**, come da pag. 6 della perizia, risulta quanto segue:
- importo scoperto: €. 10.327,41 comprendente €. 5.186, 40 per decreto ingiuntivo (vedi due estratti conto allegati);
  - spese condominiali ultimo biennio: per la gestione 2017/2018 il totale preventivo ammonta a €. 976,00, il consuntivo della gestione 2016/2017 è stato di €. 890,87;
  - le spese condominiali annue si aggirano mediamente intorno ai €. 1.000,00;
  - vi è una gestione straordinaria aperta relativa all'installazione delle valvole termostatiche e dei ripartitori, ed all'imbiancatura delle scale, la cui spesa per la proprietà in oggetto ammonta a €. 547,87 salvo conguaglio.
  - In ogni caso, per le spese condominiali arretrate, qualora le spese insolute relative all'unità immobiliare in oggetto 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”*.
- h) 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 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- i) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o man-

canza 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.

- j) Stato occupativo dell'immobile: il bene risulta OCCUPATO dall'esecutato, quindi giuridicamente LIBERO e in corso di liberazione

**Prezzo base:**

**€ 59.000,00 (cinquantanovemila/00).**

**Offerta minima:**

**€ 44.250,00 (Quarantaquattromila duecentocinquanta/00).**

- 2) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (escluso Sabato, Domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle 13,00, **non oltre le ore 13,00 del giorno 28/03/2019**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
- a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
  - b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - c) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, partita iva), con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
  - d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - e) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
  - f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale e, solo in caso di aggiudicazione, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
  - g) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**PROC. ESEC. IMM.RE n. 823/2018 R.G.E.**". Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione

verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.

- h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
  - i) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
  - j) Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione direttamente al Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati a **UNICREDIT S.P.A.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Per l'eventuale parte residua, il prezzo, oltre le spese di trasferimento, sarà versato al Delegato, nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "**PROC. ESEC. IMM.RE N. 823/2018 R.G.E.**".
  - k) Si precisa 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) 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.
  - m) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase del trasferimento, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 3) Qualora sia presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato 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.
- 4) Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con offerte in aumento non inferiori ad euro **1.300,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo, 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 un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante.
- 5) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.**
- 6) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al pre-

cedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
  - b) pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
  - c) pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;
  - d) affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
  - e) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.
- 7) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Daniele Agostinelli in data 8/6/2018, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sopra indicati, ai quali si fa espresso rinvio, anche per la classe energetica e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 8) Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che “tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione”, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
- 9) Per visionare l'immobile, gli interessati possono prenotare la visita avvalendosi dell'apposito pulsante situato all'interno della scheda della procedura sul Portale Vendite Pubbliche all'indirizzo web <https://pvp.giustizia.it>.
- 10) Per ulteriori informazioni, gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto Custode ai seguenti recapiti: tel 025511474, email: [astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it).
- Milano, li 22/01/19

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Giliberti