

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA CATERINA TRENTINI
AVVISO DI VENDITA

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **882/2014 R.G.E.** promossa dal Condominio Centrale Termica Quartiere degli Olmi

contro: indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196

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.ssa Caterina Trentini alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 5 luglio 2018, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita dei seguenti beni immobili costituenti il lotto unico:

in Comune di **Milano, via dei Salici n. 6:**

-appartamento al piano ottavo da disimpegno composto da tre locali, ingresso, cucina servizio igienico e ripostiglio con annesso vano di cantina al piano seminterrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune:

-foglio **456**, particella **50**, subalterno **35**, zona censuaria 3, Via dei Salici n. 6, piano 8-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita Euro 624,91.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: area comune, appartamento di proprietà di terzi, ascensore e vano scale comuni, appartamento di proprietà di terzi e area comune.

Coerenze da Nord in senso orario el vano di cantina: cantina di proprietà di terzi, area comune, cantina di proprietà di terzi e corridoio comune da cui si accede.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, arch. Anita Temellini.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il 12 aprile 2019 alle ore 11,00** presso lo **Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il valore degli immobili (c.d. prezzo-base) come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione è fissato in **Euro 124.000,00 (centoventiquattromila/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 2.000,00 (duemila00).**

Custode degli immobili oggetto di pignoramento 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, il giorno 11 aprile 2019, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.**

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: numero del lotto, 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 e 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 dalla quale risultino tali poteri o procura notarile che giustifichi gli stessi. 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 valore dell'immobile ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile. **Offerta minima** relativa pari ad **Euro 93.000,00 (novantatremila/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: “*Procedura esecutiva n. 882/2014 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 presentatore della busta;
- nome e cognome del Professionista Delegato (con omissione del titolo o di ogni altra indicazione);
- data della vendita (con omissione dell’orario).

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 di delega 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 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.

L’aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall’aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, oltre ancora alle 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. 882/204 R.G.E.*".

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

In relazione alla presenza di eventuali contratti registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, aventi ad oggetto il predetto immobile, si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Anita Temellini nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Nulla risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate: "Si comunica che a nome dei signor, -omissis-, non risultano registrati contratti di locazione come dante causa."*

Per quanto concerne l'attuale stato occupativo, si fa presente che l'unità immobiliare pignorata risulta abitata dal debitore esecutato, dalla moglie e dalla figlia maggiore di età.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 rendono altresì edotti 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 da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 2017.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal predetto esperto nella suddetta relazione di stima: "*L'edificio è stato*

edificato in data anteriore al 1° settembre 1967. Con atti n. 65144/1252 del 31/08/1966 è stata rilasciata licenza per opere edilizie n. 1891 per la costruzione di un fabbricato di dieci piani fuori terra ad uso abitazione. Nota: Non risulta rilasciata la licenza di abitabilità. È stata trovata una comunicazione fatta dal Comune di Milano all'istituto autonomo case popolari datata 28/01/1990 nella quale viene ribadita l'impossibilità di rilasciare tale documento a causa della mancanza del nulla osta provvisorio da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. (Cfr. Comunicazione in All. D). Presso l'Ufficio Condonò del Comune di Milano, nulla risulta essere stato depositato. Dal confronto fra la planimetria catastale, lo stato di fatto non si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali.... Nota: Il sig. -omissis- e la sig.ra -omissis- risultano entrambi deceduti pertanto il diritto di abitazione viene ricongiunto alla nuda proprietà del sig. -omissis- (Cfr. Certificato di morte in All. A) Occorre aggiornare la visura catastale”.

Si fa altresì presente quanto riportato nella perizia di stima dell'esperto in merito al fatto che: *“qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Milano, il quale esercita un vincolo di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 28 della legge 513/77 (Cfr. nota del 21/12/1991 ai nn. 47063/31794).(Cfr. All. B)”*.

In particolare si fa presente che nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza allegata alla summenzionata perizia di stima viene fatto espresso richiamo all'art. 28 della Legge 513/1977.

Riguardo alla 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.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani *“Leggo-Milano”* e *“Il Corriere della Sera - edizione Lombardia”*.

Inoltre, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia “<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>”, sui siti internet “www.trovoaste.it” - “www.legalmente.net” si pubblicherà copia dell’ordinanza del Giudice dell’esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

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, infine, 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 - 02.87236868

Per informazioni:

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 1 febbraio 2019

Il professionista delegato
e custode giudiziario

Avv. Francesco de Zuani

