

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III
GIUDICE DOTT.SSA SIMONA CATERBI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **3165/2012 R.G.E.** promossa da
doBank s.p.a.

ORIGINALE

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 Simona Caterbi, alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile con ordinanza emessa il 25 marzo 2014 considerato l'esito infruttoso delle aste senza incanto del 4 novembre 2014, 10 marzo 2015 e 14 ottobre 2016, nonché delle aste con incanto tenutesi il giorno 11 novembre 2014 e 17 marzo 2015, 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 Busto Garolfo (MI), via Alessandro Manzoni n. 67**, nel complesso condominiale avente accesso pedonale dalla via Manzoni ed accesso carraio dalla via Santa Rita da Cascia,

-appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, composto da due camere, soggiorno con angolo cottura e servizio, con annessa cantina al piano seminterrato, oltre a posto auto privato nel cortile al piano terra, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto Comune (come segue:

-foglio **17** (diciassette) - particella **45** (quarantacinque) - subalterno **701** (settecentouno) - via Alessandro Manzoni n. 67 - piano 1-S1 - categoria A/4 - classe 5 - consistenza 3,5 vani - rendita Euro 180,76 (così risultante in forza di denuncia di variazione n. 363771.1/1997 del 27 giugno 1997 per ristrutturazione da ufficio a residenza) - l'appartamento ed il vano di cantina;

-foglio **17** (diciasette) - particella **44** (quarantaquattro) - subalterno **520** (cinquecentoventi) - Via Santa Rita Da Cascia - piano T - categoria C/6 - classe 2 – consistenza 10 mq, rendita Euro 15,49 - il posto auto.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: via Manzoni, appartamento sub. 524 e ballatoio comune con il sub. 524, cortile comune, proprietà di terzi.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: corridoio comune di accesso, corridoio comune e cantina sub. 527, cortile comune, cantina sub. 541.

Coerenze da Nord in senso orario del posto auto: posto auto sub. 521, posto auto sub. 514, posto auto sub. 519, cortile comune.

Spetta all'appartamento suddetto, unitamente all'adiacente appartamento, il diritto d'uso esclusivo e perpetuo sulla antistante porzione di ballatoio.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione depositate in atti e redatte dall'esperto nominato Arch. Anita Schivo, che devono essere consultate unitamente a tutti i relativi allegati dagli interessati all'acquisto.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 16 aprile 2019 alle ore 16,00** presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il 22 gennaio 2019 è fissato in **Euro 59.400,00 (cinquantanovemilaquattrocento/00).**

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

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato lo stesso 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 al custode 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 15 aprile 2019, esclusivamente 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 44.550,00 (quarantaquattromilacinquecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Procedura Esecutiva n. 3714/2011 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 di chi 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 di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione.

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.

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 dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario, quella parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

L'eventuale residuo sarà versato al professionista delegato nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, 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. 3714/2011 R.G.E.*".

A tal fine, il Creditore Fondiario è invitato a depositare prima della vendita presso lo Studio del professionista delegato, anche a mezzo posta elettronica certificata "*francesco.dezuani@fastwebnet.it*", la nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

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

Per quanto concerne lo stato occupativo, come riportato nella perizia di stima redatta dall'esperto, Arch. Anita Schivo, che forma parte integrante del presente avviso e deve

essere consultata unitamente a tutti i documenti allegati da parte degli interessati all'acquisto si fa presente che: *“l'appartamento con l'annessa cantina di pertinenza attualmente risulta essere occupato con contratto di locazione non registrato da - omissis - Da ricerche effettuate presso i Pubblici Uffici detto contratto, che si allega alla presente perizia in quanto fornito dal sig. - omissis - , non è mai stato registrato”*. Tale stato occupativo era stato riscontrato anche dal Custode Giudiziario nel corso dell'accesso avuto luogo il 21 maggio 2014.

A tale riguardo, si informano gli interessati all'acquisto che, allo stato attuale, l'unità immobiliare *de qua* si trova nel possesso e nella detenzione del custode giudiziario all'esito dell'esecuzione per rilascio.

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.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che che l'immobile è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

A tale riguardo, l'esperto nominato Arch. Anita Schivo, al punto 9. - Ubicazione e destinazione urbanistica della summenzionata relazione di stima ha dichiarato quanto segue: *“L'edificazione del fabbricato ove è posta l'unità immobiliare è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, come risulta dall'allegata Licenza di Abitabilità*

rilasciata il 01.02.1940 a seguito di domanda presentata al Podestà in data 02 gennaio 1940”.

In merito alla regolarità edilizia e catastale si riporta quanto accertato dal nominato esperto nella predetta perizia di stima: *“Esaminata la provenienza storico-catastale dell’unità immobiliare adibita ad abitazione con annesso vano di cantina (attuale sub. 701) si rileva quanto segue: - censita originariamente il 31.10.1940 - scheda n. 918 - sub. 21 - destinazione abitazione; con scheda del 22.11.1994 n. 29474 - a seguito di fusione e frazionamento il sub. 21 diveniva sub. 523 con variazione di destinazione da abitazione a ufficio; con scheda del 27.6.1997 n. 363771 veniva presentata scheda per cambio di destinazione da ufficio ad abitazione e costituito l’attuale sub. 701 - destinazione abitazione A/4. Per un disguido catastale la pratica del 1994 è stata evasa successivamente a quella del 1997 e, pertanto, dalla visura storica l’attuale sub. 701 deriva direttamente dall’originario sub. 21 ed il sub. 523 - passaggio intermedio da ufficio ha un impianto autonomo pur facendo capo alla medesima unità immobiliare. Per quanto sopra sarebbe necessario presentare un foglio di osservazioni al Catasto chiedendo la soppressione del sub. 523 per duplicazione del sub. 701 ed inserendo il passaggio mancante nel sub. 701...La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto per differente distribuzione degli spazi interni. Per l’aggiornamento edilizio e catastale (sanatoria in Comune e nuovo docfa e foglio di osservazioni in Catasto) si prevede una spesa di Euro 2.000,00/2.500,00 circa, già considerata nella valutazione complessiva dei beni oggetto di stima”.*

Provenienza: le unità immobiliari sopra descritte risultano essere pervenute al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 29 novembre 2006 a rogito del Dott. Vittorio Quagliata Notaio in Sesto San Giovanni (MI) - Repertorio nn. - *omissis* -, trascritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano 2, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano in data 2 dicembre 2006 ai nn. - *omissis* -.

A tale riguardo si osserva che, nel summenzionato atto, la parte venditrice ha dichiarato che, per il cambio di destinazione d’uso, senza opere, da ufficio ad abitazione, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Busto Garolfo la concessione edilizia n. 76/1997 in data 7 maggio 1997.

Secondo quanto riportato dal nominato esperto Arch. Anita Schivo nell’integrazione alla perizia di stima: *“Richiamando integralmente la perizia di stima datata 18*

gennaio 2014 vengono di seguito riportati gli estremi delle pratiche edilizie a seguito di ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Garolfo: - Concessione Edilizia PE 476/1992 del 23.12.1992: cambio di destinazione d'uso da abitazione a studio professionale richiesto da - omissis - ; Concessione Edilizia PE 76/1997 del 07.05.1997: cambio di destinazione d'uso senza opere da studio professionale ad abitazione richiesto da - omissis - “.

In punto di conformità degli impianti tecnologici si fa presente che è stata allegata alla perizia di stima, sub. All. 5, la Dichiarazione di conformità degli impianti condominiali datata 05.12.1995.

Si fa 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 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si dà atto che la Procedura ha acquisito la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'unità immobiliare posta in vendita (indice di prestazione energetica (IPE): 260.48 kWh/m²a - classe energetica: G).

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 *“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.it”* 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, 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

Per informazioni:

Tel. 02.45482769 - Cell. 348.2228522

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 8 febbraio 2019

Avv. Francesco De Zuani

