

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT. PURICELLI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1058/2014 R.G.E.** promossa da:
Unicredit 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. Giacomo Puricelli alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile con
ordinanza emessa il 19 marzo 2018, 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 **Milano via Padova n. 82**

-unità immobiliare al piano quarto, avente accesso dal pianerottolo comune,
composto da due vani oltre i servizi, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto
comune come segue:

- foglio **236**, particella **140**, subalterno **27**, zona censuaria 2, via Padova n. 82, piano
4, categoria A/5, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 35 mq,
superficie catastale totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita Euro 185,92.

Si precisa che alla predetta porzione immobiliare compete l'uso del solaio comune
al piano sottotetto.

Coerenze da Nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, via Fanfulla
da Lodi, proprietà di terzi e corridoio comune.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dall'esperto nominato
arch. Anita Temellini.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **24 maggio 2019 alle
ore 16,00** presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione è fissato in **Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.000,00 (mille/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 23 maggio 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 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Procedura Esecutiva n. 1058/2014 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 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 nella summenzionata 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. 1058/2014 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 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.

In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente agli interessati all'acquisto che l'immobile è occupato dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia.

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 fa altresì presente 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 dà atto che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Anita Temellini alla pagina quattro della relazione di stima da intendersi integralmente trascritta che deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamenti ai documenti allegati: "L'edificio è stato costruito a partire dai primi anni del passato secolo. Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Milano, è stata avviata una ricerca degli atti di fabbrica dell'edificio risultanti irreperibili come indicato nella comunicazione. Per le opere successive nulla è stato comunicato alla scrivente. Provvederà ad una successiva integrazione, qualora fossero reperite pratiche edilizie per opere interne. (Cfr. All. D). Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si rilevano scostamenti circa la distribuzione interna dei locali; in particolare: nello stato di fatto è presente il bagno e un disimpegno con ripostiglio tra la zona giorno e la zona notte. Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica occorre: dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al Comune di Milano, ufficio tecnico, una pratica edilizia in sanatoria e dichiarare la situazione attuale.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato presso gli uffici dal futuro acquirente.

Pratica edilizia. Costo del tecnico: € 1.500,00 oltre accessori di legge. Spese circa € 200,00. Sanzione circa: € 500,00 min. € 5.000,00 max. Totale: € 2.200,00 min; € 6.700,00 max. Valore medio € 4.450,00".

In punto di certificazione energetica, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "lettera c) "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015 "Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito

di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3", pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

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" e "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. 02.87236666 - 02.87236868

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 19 marzo 2019

Il Professionista Delegato

e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

