

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. **SIMONA CATERBI**

Professionista delegato **Avv. Debora BALZARANO**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 2216/2017**

promossa da:

- FALLIMENTO DETTONI FABRIZIO, Somma Lombardo (VA) (C.F. DTT FRZ 69R13 I819L p.iva 01885360121), elettivamente domiciliato in Milano, via C. Crivelli n. 15/1, presso lo studio dell'Avv. Stefania Mennitti,

contro

Indicazione omessa: Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, 9° comma.

La sottoscritta Avv. Debora Balzarano, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 9 ottobre 2018;
- l'art. 591 bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;
- il D.L. 83/2015 convertito nella legge 132/2015;

AVVISA

che il giorno **18 giugno 2019 alle ore 10,00 a Garbagnate Milanese, via Malè n. 4**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

dell'immobile pignorato - *infra* descritto - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di **Euro 215.000,00** (duecentoquindicimila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **esclusivamente** il giorno **17 giugno 2019** dalle ore **9,30** alle ore **12,00**, in busta chiusa presso l'Avv. Balzarano a **Garbagnate Milanese, via Malè n. 4**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva RGE 2216/2017;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale;
- indicazione del regime patrimoniale dell'offerente;
- qualora offerente fosse una persona giuridica societaria, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;
- l'indicazione della somma offerta;
- assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Proc. Esec. Imm. R.G.E. 2216/2017**", portante **cauzione** non inferiore ad **un decimo della somma offerta**.

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto

seguinte e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad Euro 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta/00) il giorno 8 giugno 2019 alle ore 10,00, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 4.000,00 (quattromila/00)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta.

In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

4) entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare al professionista delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato;

Sarà posto a carico dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015, la metà del compenso al delegato, relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà.

5) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o passive." La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o 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.

6) L'Esperto Arch. Barbara Bedogni, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che *"l'esecutata occupa la sua cantina regolarmente compravenduta mentre sulla scheda catastale non è giustamente identificata"*.

Conformità edilizia riferita all'appartamento: sono state rilevate le seguenti difformità. *"Si rileva la porta del locale soggiorno in posizione diversa da quella dichiarata nella pratica per opere interne art. 26 legge 47/85, la diversa collocazione non determina problemi per la conformità. L'attuale cucina (mq. 3.50) risulta essere un locale indipendente, per R.E. il locale non ha la superficie minima (mq. 5.00) per poter essere considerato tale. Deve obbligatoriamente essere annesso al locale pranzo angolo cottura come appare nella pratica per opere interne art. 26 legge 4785 giustamente presentata in Comune.*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: spostamento porta ingresso cucina nel locale pranzo e chiusura porta verso l'ingresso.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

ripristino ingresso cucina come da pratica art. 26 del 23/07/1990 n. 69590: € 1.000,00.”

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento foglio 191 particella 104 sub 35 Viale Fulvio Testi 12.

Conformità catastale riferita all'appartamento: sono state rilevate le seguenti difformità: *“In seguito alla presentazione comunale dell'art. 26 per lavori di ristrutturazione e variazioni planimetriche non è stata prodotta la nuova scheda catastale perciò lo stato dei luoghi che si rileva dalla scheda catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Si rileva inoltre che nella scheda catastale, risalente al 1957, la cantina non corrisponde a quella di proprietà dell'esecutata. Dalla lettura del primo rogito di vendita stipulato...omissis... il 19/09/1957 n. 233 trascritto a Milano 1 il 1957 n. 40887 si trovano tutte le planimetrie dell'immobile con l'individuazione numerica di ogni alloggio e di ogni cantina. Dalla lettura del rogito dell'esecutata, la giusta identificazione catastale di quanto compravenduto viene rimandata al rogito trascritto alla Conservatoria di Milano il 22/02/1958 n. 9181/7792. In questo atto si legge che “l'alloggio venduto è contraddistinto nella planimetria del 5° piano allegata sotto la lettera I al rogito del 1957 n. 40887 al numero 25 ed il ripostiglio/cantina è contraddistinto dallo stesso numero 25 nella planimetria della cantina allegata sotto “C”.*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova scheda catastale da parte di tecnico qualificato tramite procedura DOCFA.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: pratica catastale tramite procedura DOCFA: € 400,00”.

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento foglio 191 particella 104 sub 35 Viale Fulvio Testi 12.

Quanto all'appartamento, non si rilevano difformità urbanistiche o di corrispondenza dati catastali/atto.

Quanto al box, non sussistono difformità edilizie, catastali, urbanistiche e di corrispondenza dati catastali/atto.

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione;

7) Quanto allo stato occupativo, lo stesso esperto ha precisato che l'immobile è occupato dall'esecutata e che, da un controllo presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **MILANO, viale Fulvio Testi n. 12:**

* piena proprietà di appartamento posto al piano quinto, composto da tre locali, cucina, servizi e balcone, con annesso vano di cantina posto al piano seminterrato. Superficie commerciale mq. 78,40.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- foglio **191**, mappale **104**, subalterno **35**, Viale Fulvio Testi n. 12, piano 5-S1, zona censuaria 2, cat. A/3, cl. 4, vani 5, rendita catastale euro 684,31.

Confini:

dell'appartamento: altra unità immobiliare e spazi comuni, giardino comune, giardino comune su Viale Fulvio Testi;

della cantina: terrapieno, corridoio comune, terrapieno, altra unità immobiliare.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali in ragione di millesimi 21,372,

nonché,

In Comune di **MILANO, viale Fulvio Testi n. 8:**

* piena proprietà di box singolo posto al piano terra. Superficie commerciale mq. 19,00.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:

- foglio **191**, mappale **315**, subalterno **6**, Viale Fulvio Testi n. 8, piano T, zona censuaria 2, cat. C/6, cl. 7, mq. 19, rendita catastale euro 186,44.

Confini: cortile condominiale, altro mappale 305, altra proprietà, cortile condominiale.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali in ragione di millesimi 3,32.

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato dove si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Avv. Debora BALZARANO, via Marconi n. 3, 20024 Garbagnate Milanese, tel. 02/99100461 - mobile 347/3139700 - fax 02 99020200 – deborabalzarano@virgilio.it.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare il sito internet portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Milano, 1 aprile 2019.

Avv. Debora Balzarano