

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PURICELLI
AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1570/2018 R.G.E.** promossa da:
Banca Monte dei Paschi di Siena 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 sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 21 marzo 2019, 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 in un lotto unico:

in Comune di **Opera (MI)**, via **Ernesto Teodoro Moneta n. 20**

unità immobiliare ad uso abitazione composta da quattro locali e servizi con terrazzo e giardino in proprietà esclusiva al piano terra della scala B, con annesso vano di cantina al piano seminterrato, oltre a posto auto coperto sempre al piano seminterrato il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **7**, particella **565**, subalterno **17**, via Ernesto Teodoro Moneta n. 20, piano 1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 mq, rendita Euro 741,12 - l'appartamento;

-foglio **93**, particella **565**, subalterno **42**, via Ernesto Teodoro Moneta n. 20/B, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq, rendita Euro 36,26 - il posto auto.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: cortile su due lati, vano scale ascensore e pianerottolo comuni, altra unità immobiliare, e la particella 564.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, cortile, altra unità immobiliare, corridoio comune sub. 1 da cui si accede.

Coerenze del posto auto da Nord in senso orario: altra unità immobiliare, corridoio comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e corsello comune da cui si accede.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive precisazioni depositate in atti e redatte dall'esperto nominato, arch. Alessandra Mariino.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 2 luglio 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 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 4.000,00 (quattromila/00).**

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 1 luglio 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 al lotto uno pari ad **Euro 180.000,00 (centoottantamila/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 1570/2018 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 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. 1570/2018 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.

Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo come liberi.

Per quanto concerne il loro attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che gli stessi sono abitati dal debitore esecutato e dai suoi genitori.

Per quanto concerne la presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate aventi ad oggetto tale immobile, si riporta quanto indicato dall'esperto arch. Alessandra Mariino nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode nominato avv. De Zuani, le unità immobiliari venivano mostrate da familiari del Debitore (si veda l'allegato 1 - documentazione fotografica). Il sottoscritto ha comunque per scrupolo inoltrato una richiesta di informazioni in merito a eventuali contratti di locazione o comodati presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate. L'Agenzia comunicava che: "*in capo al -omissis-, nato a Milano il 16/11/1983, C.F. CVLPLA83S16F205S, quale Dante Causa, nessun contratto di locazione e/o comodato risulta registrato nel nostro Ufficio e neanche presso le altre Agenzie del Territorio Nazionale*".

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

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 fanno parte l'unità immobiliare sopra descritta è stato edificato in data successiva al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli indicati dal suddetto esperto nella perizia di stima: *“L'Atto di provenienza riporta che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di: - D.I.A. in data 16 marzo 2004 (prot. n. 4356, pratica edilizia n. 25/04) per la costruzione dell'intero fabbricato; - D.I.A. in data 2 febbraio 2006 (prot. n. 2134, pratica edilizia n. 10/06) per recupero dei sottotetti;- D.I.A. in data 5 settembre 2006 (prot. n. 15909) quale variante finale delle prime due per modifiche ai piani 2° 3° e 4°; - Comunicazione di fine lavori (prot. n. 15989, pratica edilizia n. 25/2004) e domanda per ottenere il certificato di agibilità (prot. n. 15990) in data 6 settembre 2006. Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti, visionando tutte le pratiche edilizie sopra elencate, ed ha estratto copia di: - D.I.A. in data 16 marzo 2004 (prot. n. 4356, pratica edilizia n. 25/04) relativa alla costruzione del fabbricato, comprendente la u.i. in oggetto non interessata dalle pratiche successive; - Comunicazione di fine lavori (prot. n. 15989, pratica edilizia n. 25/2004) e domanda per ottenere il certificato di agibilità (prot. n. 15990) in data 6 settembre 2006, corredate dei relativi allegati e integrazioni. Si vedano le copie estratte della D.I.A. 25/04 e richiesta agibilità interessanti la u.i. in oggetto, allegato 4 alla presente. Nei fascicoli esaminati non è presente documentazione relativa al rilascio esplicito del certificato di agibilità. Le normative vigenti all'epoca della domanda di rilascio prevedevano, per l'agibilità, la formazione del silenzio-assenso. Come chiarito dall'ufficio tecnico comunale, allo stato*

attuale è quindi possibile da parte dei proprietari delle u.i. inserite nel complesso immobiliare, richiedere al Comune di Opera la dichiarazione di avvenuta maturazione dei termini del silenzio-assenso per l'agibilità".

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dal predetto arch. Alessandra Mariino nella suddetta relazione di stima: *"In merito alla rispondenza dei luoghi ai progetti depositati, come già anticipato, alla data delle OP si constataba che la loggia coperta adiacente il soggiorno era stata chiusa con un serramento (porta-finestra), ed era utilizzata come locale studio. Ai fini della regolarità edilizia, è necessario rimuovere la porta-finestra che chiude la loggia. Dei costi necessari si terrà conto nella valutazione del valore dell'u.i..*

Conformità catastale. Lo stato dei luoghi rilevato alla data delle OP corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale, a meno di quanto già esposto in merito alla loggia chiusa dalla porta-finestra. Come già esposto, ai fini della regolarità edilizia e catastale, è necessario rimuovere la porta-finestra che chiude la loggia. Dei costi necessari si terrà conto nella valutazione del valore dell'u.i."

Si segnala agli interessati all'acquisto quanto accertato dal nominato esperto alla pagina dieci della summenzionata perizia di stima: *"...si segnala la presenza di una vistosa crepa nel tavolato divisorio tra la camera matrimoniale e l'adiacente cameretta. Si ritiene opportuno che venga effettuata la verifica da parte di un tecnico specializzato – ingegnere strutturista, ai fini delle necessarie valutazioni. Del costo per la verifica si terrà conto nella tabella relativa alla valutazione del valore del bene e decurtazioni allo stesso".*

In punto di 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 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>" e sui siti internet "www.legalmente.it" - "www.trovoaste.it" nonché nella sezione annunci del sito Repubblica.it, si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima e 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

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, 16 aprile 2019

Il professionista delegato

e custode giudiziario

Avv. Francesco de Zuani

