

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

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1721/2016 R.G.E.**, promossa da: **ORIGINALE**

Banca Condominio Via Pergolesi n. 19

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 Marianna Galioto alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 23 ottobre 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 in un lotto unico:

in Comune di **Milano, via Benedetto Marcello n. 93**

appartamento al piano secondo composto due locali oltre cucina e servizi, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **271**, particella **22**, subalterno **172**, via Benedetto Marcello n. 93, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 6, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 54 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita Euro 263,39.

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, prospetto su via Benedetto Marcello, proprietà di terzi e ballatoio da cui si accede e prospetto su cortile comune.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **2 luglio 2019 alle ore 12,00** 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 225.000,00 (duecentoventicinquemila/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 168.750,00 (centosessantottomilasettecentocinquanta/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 1721/2016 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. 1721/2016 R.G.E.*".

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

Per quanto concerne l'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che, nel corso dell'accesso effettuato dal custode giudiziario, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

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. Giuseppe Mazzeo nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *"L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato. Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dell'Agenzia delle Entrate, in cui viene citato un atto registrato presso l'Ufficio di Milano 3 con numero 5651 serie 3 registrato il 16/07/2012, iniziato il 01/06/2012 e risolto (fiscalmente) il 31/05/2013 (all. B)".*

Al momento attuale tale contratto non è ancora stato acquisito.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a prendere contatto con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito a tale contratto.

Si fa presente in ogni caso che il debitore esecutato, nel corso dell'accesso effettuato il 2 marzo 2018 ha dichiarato che: *"...non ci sono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile de quo in essere"*.

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.

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 anteriore al 1° settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto dichiarato dal predetto arch. Giuseppe Mazzeo nella suddetta relazione di stima: *“Conformità urbanistica. Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica. Conformità edilizia. La costruzione dell'immobile è cominciata in data antecedente al 1 settembre 1967. Dalla scheda planimetrica catastale del 22/12/1939 (antecedente al 30 ottobre 1942, data dell'entrata in vigore della legge 1150/1942) l'immobile si può dichiarare conforme a meno delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, durante il quale è stata rilevata la presenza di uno spazio cottura, un ripostiglio ed un servizio igienico non presenti nella scheda catastale (allegato F). Tali opere non risultano autorizzate dalla comunicazione ex artt. 26 L. 47/85 menzionate nell'atto di provenienza, che il Comune di Milano afferma riferirsi ad altro immobile (vedi comunicazione nell'allegato F). Peraltro, ulteriori indagini circa altri titoli edilizi riguardanti tali modifiche, nulla è stato rinvenuto (vedi comunicazione nell'allegato F). Quanto sopra tuttavia potrà essere sanato con CILA in sanatoria, dei costi della quale si è tenuto conto nella stima. Conformità catastale. In seguito ai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale per difformità edilizie da regolarizzare, riportate nell'allegato “F”, di cui si dice più avanti. Quanto sopra, potrà essere sanato con Documento Catasto Fabbricati dei costi del quale si è tenuto conto nella stima”.*

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

