

Avv. Francesco De Zuani  
20122 Milano - Via Festa del Perdono n. 1  
Tel 02.87236666-0287236868  
francesco.dezuani@fastwebnet.it  
francesco.dezuani@milano.pecavvocati.it

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

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **4121/2012 R.G.E.** promossa da Italfondiaro 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 sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 24 settembre 2014 e successivo provvedimento emesso il 21 settembre 2018, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che si procederà alla vendita dei seguenti immobili in un unico lotto:

in Comune di **Legnano (MI)**, via **Antonio Canova n. 18**

appartamento posto al piano terzo, composto da tre locali, cucina, bagno, ingresso, disimpegno, due balconi, con annesso vano ripostiglio al piano seminterrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **8** (otto), particella **423** (quattrocentoventitre), subalterno **10** (dieci), via Antonio Canova, piano 3-S1, scala 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, rendita Euro 604,25.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: scala comune e unità immobiliare di proprietà di terzi, affaccio su cortile comune, unità immobiliare di proprietà di terzi, affaccio sul cortile comune ed enti comuni.

Coerenze da Nord in senso orario del ripostiglio al piano seminterrato: terrapieno con al di là la via Manzoni, cantina di proprietà di terzi, disimpegno comune e altra cantina di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato Geom. Pietro Mario Testa.

A tal fine

#### **AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 2 luglio 2019 alle ore 15,00** presso lo **Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo base), ulteriormente ridotto di un decimo, come stabilito nel suddetto provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il 21 settembre 2018, è fissato in **Euro 73.508,00 (settantatremilacinquecentootto/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.400,00 (milletrecento/00).**

Custode dell'immobile pignorato 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 giorno 1 luglio 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 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. 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 pari ad Euro 55.131,00 (cinquantacinquemilacinquecentotrentuno/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 4121/2012 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 il quale 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 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 a un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione, ex art. 588 c.p.c., 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 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 Italfondario s.p.a. 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. 4121/2012 R.G.E.*".

A tal fine, il Creditore Fondiario è invitato a depositare prima della vendita presso lo Studio del professionista delegato, soltanto 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.

Si fa presente che le somme versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo e che nel succitato termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

\*\*\*

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

Per quanto riguarda l'attuale stato occupativo, si rendono edotti gli interessati all'acquisto che, a seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione da parte del

Giudice dell'Esecuzione, l'immobile sopra descritto è stato rilasciato libero da persone e cose da parte della debitrice esecutata, la quale ha immesso il Custode Giudiziario nel pieno possesso dell'unità immobiliare *de qua*.

Per quanto riguarda l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati aventi ad oggetto la sopra descritta unità immobiliare, si richiama quanto accertato dal perito estimatore, Geom. Pietro Mario Testa, nella perizia di stima che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti i documenti allegati: *“A seguito di interrogazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, l'U.T. di Milano 2 ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione a nome - omissis - (debitrice esecutata)”*.

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 dà atto che la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte è anteriore al 1° settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale si richiama quanto accertato dal nominato esperto nella summenzionata relazione tecnico-estimativa: *“Immobile ante 1967. Autorizzazione a costruire rilasciata il 30.05.1966. Conformità*

*urbanistico-edilizia. Non conforme. Al sopralluogo si è rilevata la parziale demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno. La situazione potrà essere regolarizzata mediante la presentazione di richiesta a firma di tecnico per il rilascio oneroso del titolo abilitativo in sanatoria. Costi stimati per sanzione pecuniaria, diritti comunali, spese tecniche € 2.500,00 circa. Autorizzazione all'Abitabilità rilasciata in data 12.07.1968 - P.G. 10481/2311 - Pratica 311/65. Conformità catastale. Non conforme. La planimetria presentata in data 12.02.1968 differisce dallo stato dei luoghi visionato per quanto segue: - appartamento: è rappresentata la parete divisoria tra ingresso e soggiorno, nella realtà parzialmente demolita; - cantina: il vano è conforme ma non sono indicati altri elementi di riferimento quali scale, corridoio, ecc., dati oggi richiesti dal Catasto. Necessita di aggiornamento mediante procedura DOCFA. Costo stimato per spese tecniche e diritti catastali € 800,00 circa. Note. La cantina nella planimetria è indicata come box. L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte non risulta inserito nell'estratto di mappa. La planimetria risulta ancora intestata al precedente proprietario; corretta l'intestazione della visura storica. Dovrà essere indicato il numero civico".*

In punto di documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, si riporta quanto precisato dall'esperto Geom. Pietro Mario Testa alla pagina tre della suddetta perizia di stima: *"Certificazione conformità degli impianti. Non presenti"*.

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): 228.18 kWh/m<sup>2</sup>a - 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 avvisa che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani "Corriere della Sera- edizione Lombardia" e "Leggo Milano".

Inoltre sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>" e sui siti Internet "[www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it)" - "[www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)" unitamente alla copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, alla perizia di stima con eventuali allegati ed al 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 n. 1

Per informazioni:

Tel. 02.08236666-02.87236868

Cell. 348.2228522

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

e-mail: [francesco.dezuani@fastwebnet.it](mailto:francesco.dezuani@fastwebnet.it)

Milano, 22 aprile 2019

Il Professionista Delegato

e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

