

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

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari nn. **1125/2011 + 2527/2017 R.G.E.** **ORIGINALE**

promosse da:

Condominio di via Toscanelli n. 1/B

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 Gabriella Mennuni alle operazioni di vendita del sotto descritto immobile con ordinanza emessa il 19 marzo 2018 e successivo provvedimento emesso il giorno 8 febbraio 2019, 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 Paolo Toscanelli Dal Pozzo n. 1:**

appartamento posto al primo piano della scala "B" composto da due locali e servizi con annesso vano solaio al piano ottavo, il tutto censito nel catasto fabbricati di detto comune come segue:

-Foglio 149 - Particella 461 - Subalterno 708 - Via Paolo Toscanelli Dal Pozzo n. 1 - Piano 1 - Scala B - Zona Censuaria 3 - Categoria A/3 - Classe 3 - Vani 3,5 - Rendita Catastale Euro 397,67 – l'appartamento;

-Foglio 149 - Particella 461 - Subalterno 746 - Via Paolo Toscanelli Dal Pozzo n. 1 - Piano 8 - Scala B - Zona Censuaria 3 - Categoria C/2 - Classe 8 - Mq 2 - Rendita Catastale Euro 7,13 - il vano di solaio.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, ente comune, appartamento di proprietà di terzi ed enti comuni.

Coerenze del vano di solaio da Nord in senso orario: cortile, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso e solaio di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, Arch. Isabella Tangari al quale si fa integrale richiamo.

A tal fine

#### **AVVISA**

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 16 luglio 2019 alle ore 10,00** 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 130.000,00 (centotrentamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 2.000,00 (duemila/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 15 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, 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 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Procedura Esecutiva n. 1125/2011 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 nel summenzionato provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il giorno 8 febbraio 2019.

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 il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, al professionista delegato 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. 1125/2012 R.G.E.*".

\*\*\*

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

Si precisa che, allo stato attuale, l'unità immobiliare si presenta libera da persone e cose ed è nella disponibilità del custode giudiziario, il quale ha acquisito le chiavi consegnate dall'amministratore di sostegno della debitrice eseguita il 19 settembre 2012.

In merito alla presenza del contratto di locazione ad uso abitativo citato nella relazione di stima, registrato al n. 4377 - serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 in data anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento (e pertanto opponibile alla presente procedura esecutiva immobiliare), si fa presente che la conduttrice, in data 29 gennaio 2013, ha dichiarato per iscritto al Custode Giudiziario: di aver inviato lettera di disdetta del predetto contratto; di aver consegnato all'amministratore di sostegno della locatrice debitrice eseguita le chiavi dell'unità immobiliare locata; di non volersi avvalere del predetto contratto e di abitare presso altra abitazione ove ha trasferito la propria residenza.

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 merito alla regolarità edilizia e catastale del bene, si riporta quanto indicato nella perizia di stima di stima e successiva integrazione a firma dell'Arch. Isabella Tangari che deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente a tutti i relativi allegati: *“Dalla licenza di occupazione n. 336 del 31/05/1968 si desume che: a) l'immobile è stato costruito in base a licenza di opere edilizie in data 24 aprile 1957 (atti 233632/53746/1956); b) la licenza di occupazione decorre dal 21 marzo 1962”*.

In particolare, si fa presente quanto precisato nella summenzionata perizia di stima alla pagina 8: *“...sulla scheda catastale il soggiorno è diviso da un tavolato dalla cucina e l'ingresso della cucina avviene dal disimpegno davanti al bagno. Allo stato attuale manca il tavolato divisorio fra soggiorno e cucina e la porta di ingresso alla cucina situata nella parete del disimpegno è stata murata (All. 8 A). Per queste modifiche non risulta in Comune alcuna autorizzazione. Bisognerebbe, quindi, fare una SCIA IN SANATORIA per sanare la situazione dal punto di vista edilizio e, in seguito, provvedere all'accatastamento mediante pratica DOCFA”*.

Per quanto concerne la certificazione degli impianti, si riporta altresì quanto indicato nella succitata perizia alla pagina 13: *“nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento gli impianti sono stati eseguiti prima del 12 marzo 2008 e il proprietario non ha fornito né il certificato di conformità impianto elettrico, né il*

*certificato di conformità impianto gas. Per ottenere il certificato di conformità impianto elettrico un tecnico abilitato deve revisionare l'impianto e emettere certificato, per ottenere il certificato di conformità gas un tecnico abilitato dovrebbe eseguire un sopralluogo e rilasciare certificato conformità gas dopo aver effettuato i 2 fori in facciata per far uscire eventuali perdite di metano e monossido di carbonio".*

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.

In ogni caso, 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): 211.95 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 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](http://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](mailto:francesco.dezuani@fastwebnet.it)

Milano, 8 maggio 2019

Il Professionista Delegato  
e Custode Giudiziario  
Avv. Francesco De Zuani

