

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 3048/2014+1622/2018

promossa da

CONDOMINIO CASE DI VIA CALZINI 4/6/8

e da

UNICREDIT S.P.A.

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana 3 tel. 025511474, fax 0254011007, email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it, professionista delegato e custode giudiziario;

- viste le ordinanze del G.E. in data 04/10/2018 e 02/07/2019;

AVVISA

1) che il giorno **31/10/2019**, alle ore **15,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la vendita senza incanto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'ag-giudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente **lotto unico, costituito dai seguenti beni ubicati in Comune di Milano:**

- a) un **appartamento** in **Via Privata Raffaele Calzini n. 6**, al piano secondo, composto di due vani ed accessori, con annesso solaio n. 12 al piano sottotetto e un **box** autorimessa al piano interrato con accesso da **Via Sebastiano Satta n. 30**.
- b) L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 67 mq commerciali mentre il box di circa 16 mq commerciali.
- c) Per le caratteristiche degli immobili, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Mariangela Sirena in data 22/5/2019.
- d) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, come segue:
 - i) **l'appartamento:** Foglio n. 33, Mappale n. 21, Subalterno n. 12; Via Cesare Pasca-rella n. 24 piano 2-3, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, superficie catastale totale 60 mq. e totale escluse aree scoperte 59 mq., Rendi-ta € 382,18;
 - ii) **il box:** Foglio n. 33, Mappale n. 5, Subalterno n. 35; Via Sebastiano Satta n. 30 pia-no S1, Zona Censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 mq., Rendita € 81,70.
- e) **Coerenze (da nord in senso orario):**
 - i) **dell'appartamento:** appartamento interno 11, cortile comune su tre lati, apparta-mento interno 13, corridoio comune di accesso;
 - ii) **del solaio:** cortile comune, solaio sub. 13, corridoio comune di accesso, solaio sub.

15

- iii) **del box**: cortile comune, altro box, Via Calzini, altro box.
- f) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.
- g) Giudizio di **conformità urbanistico-edilizia e catastale di appartamento e solaio**:
- i) conformità **urbanistico-edilizia (pag. 8 e segg., punto 4.3 della perizia)**: *“L’esperto evidenzia, pertanto, che non è possibile esprimere un giudizio di conformità urbanistico-edilizia, in quanto non è stata reperita alcuna planimetria relativa all’unità immobiliare”.*
- ii) **Conformità catastale**: *“Lo stato di fatto dell’appartamento non è conforme con la planimetria catastale del 29.05.1964, reperita dall’esperto, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:*
- *è stata demolita la parete con porta tra il locale disimpegno ed il locale soggiorno/pranzo ed al suo posto è presente un arco, realizzato solamente nella parte superiore;*
 - *è stata chiusa la porta di accesso dal locale disimpegno al locale cucina ed è stato aperto un arco privo di porta per accedervi dal locale soggiorno/pranzo;*
 - *nel locale cucina è presente una colonna impianti in muratura di dimensioni ml. 0,43x0,38.*
- L’esperto fa presente che, allo stato di fatto visionato, i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali risultano verificati ed evidenzia che, per rendere a norma l’immobile secondo i Regolamenti Edilizio e d’Igiene del Comune di Milano, il locale disimpegno dovrà essere chiuso con una porta, così che l’ambiente contenente il vaso igienico sia disimpegnato dal locale cucina, e dovrà essere posato nuovamente il lavabo nel locale bagno”.*
- h) Giudizio di **conformità urbanistico-edilizia e catastale del box**:
- i) Conformità **urbanistico-edilizia (pag. 9 della perizia)**: *“lo stato di fatto del box non è conforme con l’ultima planimetria depositata presso il Comune di Milano e reperita dall’esperto, ossia la Concessione Edilizia n. 2966 del 10.11.1989 atti n. 309684/929/88, in quanto non risultano indicate le seguenti modifiche, già realizzate nel tempo:*
- *nell’area sul fondo del box è presente un ribassamento, avente altezza pari a m. 1,90, con soppalco in quota dotato di aperture”.*
- ii) Conformità **catastale**: *“Lo stato di fatto del box non è conforme con la planimetria catastale del 26.05.1989 reperita dall’esperto, in quanto non risultano indicate le modifiche già evidenziate al punto 4.3.1”.*
- i) Quanto alle spese condominiali, come da pag. 10 e segg. della perizia, si rileva, tra l’altro, per appartamento e solaio:
- i) Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2017: (totale € 3.235,92 di cui € 2.424,03 addebiti personali): € 811,89;
 - ii) Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2018: 1.053,00
 - iii) per il box, Spese ordinarie annue di gestione immobile - consuntivo 2018: 120,07;
 - iv) Spese ordinarie annue di gestione immobile - preventivo 2019: 157,05.

- v) In ogni caso, per le spese condominiali arretrate, qualora le spese insolute relative all'unità immobiliare in oggetto non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.
- j) I beni sono sprovvisti di ACE/APE.
- k) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.
- l) 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 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.
- m) Stato occupativo degli immobili: i beni risultano LIBERI.

Prezzo base:

€ 98.000,00 (novantottomila/00).

Offerta minima:

€ 73.500,00 (Settantatremila cinquecento/00).

- 2) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (escluso Sabato, Domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle 13,00, non oltre le ore 13,00 del giorno **30/10/2019**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà, a pena di inefficacia:
- a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
 - b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - c) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, partita iva), con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
 - d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - e) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato

(art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.

- f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale e, solo in caso di aggiudicazione, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
 - g) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la cauzione, che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **“PROC. ESEC. IMM. RE n. 3048/2014 R.G.E.”**. Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.
 - h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
 - i) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 - j) Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione direttamente al Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati a **UNICREDIT S.P.A.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Per l'eventuale parte residua, il prezzo, oltre le spese di trasferimento, sarà versato al Delegato, nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a **“PROC. ESEC. IMM. RE N. 3048/2014 R.G.E.”**.
 - k) Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
 - l) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
 - m) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase del trasferimento, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 3) Qualora sia presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
- 4) Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con offerte in aumento non inferiori

ad euro **1.500,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo, all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante.

- 5) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:
- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
 - b) pubblicazione sui quotidiani **Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano**;
 - c) pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it ;
 - d) affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.
 - e) invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto.
- 6) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Mariangela Sirena in data 22/5/2019, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sopra indicati, ai quali si fa espresso rinvio, anche per la classe energetica e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 7) Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che "tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione", sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
- 8) Per ulteriori informazioni e per visionare l'immobile, gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto Custode ai seguenti recapiti: T. 025511474, email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it .

Milano, li 06/08/19

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti