

Avv. Alessandro LOMBARDINI
20121 Milano - Piazza Castello n. 2
Tel.: 02878891 - Fax: 02865877
E-mail: alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Esecuzione Immobiliare N. **952/2018** R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Marianna Galioto**

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CONDOMINIO DI VIA MONTE PERALBA IN MILANO, C.F. 80338160155, rappresentato e difeso dall'Avv. Romolo Montanaro con studio in Milano, Piazza San Nazaro in Brolo n. 15

CONTRO

Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

Io sottoscritto avvocato Alessandro Lombardini, del Foro di Milano e con studio in Milano, Piazza Castello n. 2, Tel.: 02878891 - Fax: 02865877, in qualità di delegato alle operazioni di vendita in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Tribunale di Milano in persona del G.E. Dr.ssa Galioto in data 23.11.2016, pubblicata in data 10.1.2017; visto l'art. 591 bis, 570 e 576 del Codice di Procedura Civile;

AVVISA

DELLA VENDITA SENZA INCANTO

degli immobili pignorati ubicati in territorio del Comune di Milano, Via Monte Peralba n. 2 e precisamente:

Descrizione dell'immobile

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. per complessivi 54 mq commerciali. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 616, particella 123, subalterno 13, piano 1,**

categoria A/5, classe 6, Via Monte Peralba n.2, consistenza 2 vani, rendita euro 191,09, sup. cat. 59 mq.

Coerenze da nord ovest in senso orario:

- 1) Appartamento al piano primo: dapprima via Monte Peralba indi ragione di terzi al mapp. 128, ballatoio comune, altra unità di terzi a parte del mappale 123 infine e, per chiudere, ancora via Monte Peralba;
- 2) Cantina piano cantinato: dapprima via Monte Peralba indi cantina di proprietà di terzi, disimpegno e corridoio comuni, altra cantina di proprietà di terzi e infine, per chiudere, ancora via Monte Peralba

Lotto: unico

Pianerottolo: come riportato nell'atto di provenienza, all'appartamento compete la comproprietà, unitamente all'adiacente appartamento sub. 34, della porzione di pianerottolo antistante l'ingresso degli appartamenti stessi.

Millesimi di proprietà di parti comuni: dall'Atto di provenienza si evince che all'appartamento compete la proporzionale quota di comproprietà su enti, parti e servizi condominiali in ragione di 18,5 (diciotto,cinque) millesimi.

Diritto reale pignorato: piena ed esclusiva proprietà.

Continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 Codice Civile: rispettata fino all'odierno proprietario.

Stato di occupazione: l'appartamento risulta occupato da terzi senza titolo. E' stato emesso ordine di liberazione in corso di esecuzione a cura del Custode.

Custode giudiziario: Lo scrivente Delegato è altresì custode.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati, sopra meglio descritti, sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dello stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni case l'aggiudicatario potrà ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 28.2.1985 n. 47 e Decreto Legge 30.9.2003 n. 269) Gli immobili pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento,

indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante della vendita (voltura catastale, registrazione e trascrizione decreto trasferimento ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive. L'aggiudicatario sarà obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

L'Atto di provenienza riporta che il fabbricato del quale fa parte l'appartamento è stato costruito anteriormente al 1.9.1967.

Successivamente, sono state apportate modifiche per manutenzione straordinaria, formazione di servizi igienici al 1° piano denunciate con richiesta del 27 luglio 1972 Atti 187247/2746 EP 72, rilascio autorizzazione in data 25 settembre 1972 n. 1911 Atti 187247/2746 E.P. 72. Per l'intervento denunciato con L.E. n. 1911 del 27 luglio 1972 non era necessario richiedere l'agibilità. Il CTU ha comunicato che per il fabbricato non è stato possibile verificare il rilascio del certificato di agibilità in quanto il Comune di Milano ha dichiarato che dalle ricerche effettuate presso gli archivi e gli uffici interessati non è stato possibile reperire gli atti di fabbrica, precisando che l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Chiaravalle Milanese.

Sono state altresì riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato dei luoghi, come emerso già in sede di sopralluogo, corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato in Licenza Edilizia del 25 settembre 1972 fatto salvo per:

- demolizione dei tavolati delimitanti l'antibagno;
- realizzazione di servizio igienico di dimensioni inferiori rispetto a quello previsto in disegno di progetto;
- presenza nel locale cucina di una porta finestra non completamente vetrata come previsto in disegno di progetto.

Quanto sopra è regolarizzabile mediante: presentazione di pratica edilizia a parziale sanatoria con opere di adeguamento al fine di regolarizzare le dimensioni del servizio igienico in quanto quelle attuali sono inferiori alle dimensioni minime richieste dal Regolamento d'igiene pari a 3,50 mq e per denunciare la realizzazione dell'antibagno necessario per garantire i requisiti richiesti dalle norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti; oltre al montaggio delle ante vetrate nella porta finestra sita in cucina.

Non vi sono pertanto opere da sanare ma unicamente opere da eseguire per l'adeguamento del servizio igienico alle normative vigenti

Il costo stimato per l'adeguamento è stato stimato in perizia in complessivi € 6.020,00.

CONFORMITÀ CATASTALE

Come attestato dal CTU, la scheda catastale non è completamente conforme allo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo, in quanto rappresenta l'antibagno edificato nel 1972 e successivamente demolito. Si dovrà procedere all'adeguamento delle dimensioni del servizio igienico ed alla formazione dell'antibagno e quindi, alla fine dei lavori, dovrà essere presentata pratica di denuncia di variazione catastale (costo stimato dal CTU pari ad € 810,00).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU non ha rinvenuto attestati di prestazione energetica presso il Catasto energetico regionale CEER

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato da terzi senza titolo: è stato emesso l'ordine di liberazione in corso di esecuzione a cura del custode giudiziario. Custode dell'immobile pignorato è stato nominato, in sostituzione del debitore, lo scrivente Delegato alla vendita, domiciliato presso il proprio studio professionale in 20121 Milano - Piazza Castello n. 2 (Tel.: 02878891 - Fax: 0286587 PEC: alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it, email: a.lombardini@mdba.it) che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare alla visita dell'immobile, separatamente, gli interessati all'acquisto i quali sono invitati a fare richiesta di visita con congruo anticipo. A tal fine si ribadisce che è stato emesso ordine di liberazione in corso di esecuzione a cura del Custode.

Per ogni ulteriore informazione e dato si fa integrale ed espresso riferimento alla perizia di stima redatta dal CTU

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

- 1) **Il prezzo base è pari ad € 58.000,00 (cinquantottomila/00).**
- 2) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Piazza Castello n. 2, in busta chiusa (recante, all'esterno, esclusivamente l'ora fissata per l'esame delle offerte) a sua volta contenuta in altra busta chiusa (recante quest'ultima all'esterno esclusivamente indicazione del nome del Professionista Delegato e della data fissata per l'esame delle offerte) nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 20:00) e, comunque, **entro le ore 13:00 del giorno 29.10.2019.**
- 4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta - in maniera leggibile e per esteso - e la cauzione.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- **Per le persone fisiche:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, nonché copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere

allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

- **Per le persone giuridiche**: i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, nonché copia di documento di identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo.
- **In caso di offerta in nome e per conto di un minore di età** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, congiuntamente o da quello di essi che esercita in via esclusiva la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere inserita nella busta.
- **Per i cittadini di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea**, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c..
- i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
- espressa dichiarazione di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto nonché del presente avviso di vendita.
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € **43.500,00** (non deve essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di € 58.000,00) e del modo di pagamento.
- 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.
- **La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare **NON TRASFERIBILE** intestato a: P.E.I. 952/2018 Tribunale di Milano.

5) Saranno dichiarate inefficaci

- le offerte pervenute oltre le ore **13:00 del giorno 29.10.2019**;
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara.

7) In data **30.10.2019 ore 15:00** avanti l'avv. Alessandro Lombardini, delegato alle operazioni di vendita, in Milano, Piazza Castello n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c.:

- A) **in caso di unica offerta valida**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato 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 aggiudicato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

- B) in caso di pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento non inferiori ad **Euro 1.300,00 (milletrecento/00)** con aggiudicazione al maggior offerente, a norma dell'art. 573 c.p.c., allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Qualora vi siano plurime offerte di pari importo, e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha 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 a norma dell'art. 588 c.p.c.

8) L'aggiudicatario dovrà versare, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita della cauzione prestata, all'Avv. Alessandro Lombardini, delegato alle operazioni di vendita, nel suo studio in Milano, Piazza Castello n. 2, il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese per il trasferimento dell'immobile (che verranno quantificate quanto prima all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto) per mezzo di due distinti assegni circolari **non trasferibili** (uno per il pagamento del suddetto eventuale residuo del prezzo di acquisto e l'altro per il pagamento delle spese di trasferimento) intestati a **P.E.I. n. 952/2018 Tribunale di Milano**. L'importo versato per le spese di trasferimento dovrà, eventualmente, essere integrato dall'aggiudicatario, a richiesta del sottoscritto delegato Avv. Alessandro Lombardini, al momento della registrazione del decreto di trasferimento onde consentirne l'emissione. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata 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'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.

9) Se l'aggiudicatario non deposita il prezzo nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. Se il prezzo che si ricaverà della nuova vendita senza incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita senza incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si avvisa infine che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbano essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 2 ove gli

interessati potranno assumere ulteriori informazioni telefonando al numero 02.878891 dal lunedì al venerdì dei giorni feriali dalle ore 9:00 alle ore 20:00.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Milano, 19 luglio 2019

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
- Avv. Alessandro Lombardini -