

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 116/2016 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIUSEPPE FIENGO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(Offerte in bollo in busta chiusa)

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con recapito in Milano in Piazza Pio XI nr. 1 piano quarto scala B presso lo Studio Notarile del Prof. Avv. Ubaldo La Porta, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento di autorizzazione alla vendita a firma del Giudice dell'esecuzione Dr. Giuseppe Fiengo emesso all'udienza del 26 marzo 2019

AVVISA

che **giovedì 7 novembre 2019 alle ore 13:00** presso il suo recapito in Milano in Piazza Pio XI piano quarto scala B presso lo Studio Notarile del Prof. Avv. Ubaldo La Porta si terrà la **vendita senza incanto in un unico lotto**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trovano, il tutto indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato Geom. Marco Rossetti, pubblica e consultabile sul sito del Tribunale di Milano, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la verifica di eventuali difformità e di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche ai sensi delle disposizioni di cui

alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della **piena proprietà** della seguente unità immobiliare pignorata sita in **Milano, via Catullo n. 9** e precisamente:

a. **unità immobiliare** posta al piano terreno, con accesso da cortile comune, composta da un soggiorno, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Dal soggiorno si ha accesso ad una porzione di cortile intercluso in uso esclusivo dell'unità immobiliare con locale ripostiglio realizzato a confine con il soggiorno e con zona porticata in fondo al cortile.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita, correttamente in ditta ai debitori eseguiti, **al foglio 180, particella 283, subalterno 807 graffata alla particella 284, subalterno 722 ed alla particella 287, subalterno 701**, via Catullo n. 9 piano: T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 56 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 53 mq, rendita Euro 255,65, dati derivanti da variazione del 06/11/2018 protocollo n. MI0430000 in atti dal 07/11/2018 ampliamento e sost. rifer. mappa (n. 146295.1/2018).

Prezzo Base: Euro 49.500,00

Offerta Minima: Euro 37.125,00

Rialzo minimo in caso di gara: Euro 1.000,00

Note dell'esperto stimatore: nella relazione di stima l'esperto stimatore nominato Geom. Marco Rossetti evidenzia che <<...la scheda dell'unità immobiliare è stata variata a mezzo DOCFA prot. MI430000 del 07/11/2018 presentato all'UTE dal sottoscritto perito, come da ordinanza del signor Giudice, avendo rilevato nella precedente perizia depositata che l'unità immobiliare era rappresentata con

scheda catastale avente identificativo mappale 284 sub 701 graffato con il mappale 287 (cortile di proprietà esclusiva), che ricomprendeva anche l'area a portico ricadente sul mappale 283 erroneamente raffigurata nel mappale 287.

La nuova scheda presentata con il DOCFA rappresenta alla data odierna lo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Si evidenzia che l'attuale stato di fatto ricomprende anche delle difformità non sanabili dal punto di vista edilizio urbanistico che dovranno essere ripristinate dal futuro aggiudicatario. Dovrà essere presentata, pertanto, una nuova scheda catastale a mezzo DOCFA dal futuro aggiudicatario rappresentante lo stato conforme a quello che verrà ripristinato e sanato dal punto di vista edilizio urbanistico. Il sottoscritto perito al fine di rappresentare la situazione catastale prima del DOCFA presentato pone in evidenza che, come già relazionato nella precedente perizia di stima, la vecchia scheda catastale raffigurava lo stato di fatto ad eccezione della rappresentazione del portico nel cortile e di alcune difformità realizzate dai proprietari (chiusura verandata di porzione di cortile nella zona antistante il rustico e chiusura con murature del portico). Dal raffronto della vecchia scheda con l'estratto di mappa si era rilevato che il portico ricadeva sul mappale 283 sul quale tra l'altro risultavano realizzati gli ampliamenti degli appartamenti al piano primo e secondo sovrastanti il portico. In pratica il cortile di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di stima che era individuato nella vecchia scheda con la dicitura "cortile di proprietà mappale 287" ricomprendeva anche la consistenza dell'area a portico individuata in mappa con il mappale 283, così misurata sulla scorta del rilievo metrico eseguito in fatto e verificato nella precedente scheda catastale dell'unità immobiliare con la misurazione della consistenza del mappale 287.

*Detta verifica era stata eseguita anche nella planimetria allegata all'atto di provenienza del signor **OMISSIS** (dante causa degli attuali proprietari esecutati) ove l'unità immobiliare aveva una destinazione differente (laboratorio) rispetto a quella attuale (appartamento). Dalle visure catastali espletate al NCEU sul mappale 283 non si erano rilevate delle unità immobiliari al piano terreno (con individuazione ad area urbana). Si era rilevato, inoltre, che nelle coerenze dell'unità immobiliare nei vari atti di provenienza non veniva citato il mappale 283 che risultava quindi ricompreso nella proprietà. Nell'atto di identificazione e regolamentazione delle parti comuni redatto a ministero del Dott. Giuseppe De Rosa in data 01/12/2000 al n. 8553 di rep. i contraenti, tra i quali i danti causa degli esecutati, avevano assegnato in proprietà esclusiva i mappali 283 e 287 al precedente proprietario che accettava, in proprio e per i suoi aventi causa (signori **OMISSIS** che sottoscrivevano l'atto e risultano i danti causa degli odierni esecutati).*

Si era considerato, infine, quale ulteriore elemento per l'individuazione del portico, quanto rappresentato nella vecchia scheda catastale e nelle planimetrie allegate ai vari atti e quanto rilevato in fatto, ovvero il posizionamento nel cortile della finestra dell'unità immobiliare confinante in prossimità del portico ed i pilastri posizionati in corrispondenza ed in prossimità del portico ricadente sul mapp.283...>>

Regolarità urbanistica e catastale: l'esperto stimatore esprime un giudizio in relazione alla conformità urbanistico edilizia e catastale consultabile alle pagine 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 della relazione di stima pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, il cui contenuto è qui da intendersi integralmente trascritto ed

alla consultazione della quale è subordinata la presentazione dell'offerta d'acquisto.

Stato occupativo e richieste di visita: i soggetti interessati a visitare le singole unità immobiliari potranno inoltrare richiesta al custode giudiziario nominato SIVAG s.p.a. (email: immobiliare@sivag.com telefono: 02/26952007

Si ricorda che è opportuno prenotare la visita sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare i concorrenti dovranno presentare offerta di acquisto in busta chiusa presso il recapito del sottoscritto professionista delegato in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 presso lo Studio Notarile La Porta, il giorno **mercoledì 6 novembre 2019** dalle ore 09:00 alle ore 13:00

Ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c. all'esterno della busta chiusa andranno annotati il nome di chi materialmente provvede alla presentazione della busta, il nome del Giudice dell'esecuzione, la data fissata per la vendita ed **il numero del lotto** per il quale si intende offrire, indicando altresì l'orario di convocazione e di apertura delle buste previsto per quel determinato lotto.

La busta dovrà contenere:

- 1) Offerta irrevocabile d'acquisto per ogni singolo lotto** - sulla quale andrà apposta marca da bollo da Euro 16,00 - con l'indicazione della procedura in oggetto e del lotto per il quale si offre (es. RGE 116/2016) oltre alle generalità complete del soggetto offerente; nell'offerta d'acquisto andrà

anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;

Se l'offerente è persona fisica occorrerà indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, con allegate fotocopie di carta d'identità e codice fiscale;

per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, il codice fiscale e la partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale aggiornata al mese di ottobre 2019 da cui risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri con allegato l'eventuale estratto del libro verbali dell'assemblea dei soci.

Se l'offerta è fatta in nome e per conto di un minore andrà inserita all'interno della busta chiusa anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato (art. 571 comma I c.p.c.) mediante procura notarile.

2) **Il prezzo che si intende offrire**, che andrà espressamente indicato nell'offerta d'acquisto e che potrà anche essere di **importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito in misura non superiore ad un quarto (c.d. offerta minima)**, così come indicato nella descrizione di ogni singolo lotto.

3) La costituzione della **cauzione** in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 116/2016".

Giovedì 7 novembre 2019 dalle **ore 13:00** in poi rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore procedente, dei creditori iscritti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore del lotto stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al valore del lotto stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con offerte minime in aumento indicate nella descrizione del lotto, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime

offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato 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 una offerta pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

- 1) Il pagamento del saldo prezzo** che, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mani del professionista delegato a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 116/2016" seguito dal numero del lotto aggiudicato.
- 2) Le spese di trasferimento** del bene immobile che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo, sempre entro 120 dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 116/2016" seguito dal numero del lotto aggiudicato.

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 (email: alfonso.martucci@yahoo.it) ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto mediante diffusione sulle seguenti testate:

1. Sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>;
2. Sul quotidiano "Corriere della Sera" edizione Lombardia;
3. Sul quotidiano "Leggo" di Milano";
4. Sul sito www.trovoaste.it;
5. Sul sito www.legalmente.net;

Milano, lì 4 giugno 2019

f.to avv. Alfonso Martucci, professionista delegato