



TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 1481/2018 – G.E. Dott. ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da

CONDOMINIO VIA PASTRO 30 (C.F. 95512710153), in persona dell'amministratore pro-tempore, corrente in 20161 Milano – Via Pastro, n. 30, rappresentato e difeso dall'Avv. Marco Praino, con studio in Milano – Viale Bianca Maria, n. 19

Contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni;

- vista la perizia redatta dall'Ing. Giuseppe Raffaele;

- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) Il prezzo base è di **Euro 53.000,00 (cinquantatremila/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 39.750,00 (trentanovemilasettecentocinquanta/00)**.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (16 dicembre 2019), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte**

dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 39.750,00 (trentanovemilasettecentocinquanta/00)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esecutiva n. 1481/2018 R.G.E.*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 16 dicembre 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 39.750,00 (trentanovemilasettecentocinquanta/00)**), le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 17 dicembre 2019, alle ore 16,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'unica offerta:

- 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 assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà direttamente, al professionista delegato il prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre

accessori di legge – a suo carico (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 1481/2018*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini dell’art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l’aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell’avvenuta operazione a saldo.

L’aggiudicatario potrà versare il prezzo d’acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui, per intero, richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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.

9) Ai sensi del secondo comma dell’art. 63 disp. att. c.c., l’aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all’anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

In Milano (MI) – Via Luigi Pastro, n. 30 - piena proprietà di appartamento al piano terra originariamente era un negozio, che è stato oggetto di ristrutturazione e cambio d'uso nel 2007, passando da negozio ad abitazione) della superficie commerciale di mq. 38,00 circa composto di un bilocale costituito da un'ampia zona giorno destinata a soggiorno/pranzo con cucina a vista, un piccolo disimpegno di distribuzione attraverso il quale si raggiunge il bagno cieco e la camera da letto.

L'intera superficie del bagno e della camera sono attualmente soppalcate mediante un impalcato accessibile dal locale disimpegno attraverso una scala lineare molto ripida. Il soppalco, attualmente adibito a camera da letto, è disposto su due livelli con altezza minima di 1,35 m e massima di 1,85 m.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio74; Particella 1; Subalterno 709; Via Luigi Pastro n. 30, piano T, Cat. A/4; classe 3; consistenza 2,5 vani; superficie catastale totale 38 mq., totale escluse aree scoperte 38 mq.; r.c. €. 232,41.

Confini (da nord in senso orario): cortile comune di ingresso, appartamento di terzi, via Pastro, appartamento di terzi.

PROVENIENZA:

La proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta alla debitrice eseguita in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Borlone del 03/08/2007 rep. 712280/10706, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circostrizione di Milano 1 in data 06/08/2007 ai nn. 62671/34974.

REGOLARITA' CATASTALE E EDILIZIA:

In sede di sopralluogo, il perito estimatore ha riscontrato delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti (ampliamento ripostiglio in quota e trasformazione in soppalco), tuttavia, tali modifiche sono in contrasto con il Regolamento Edilizio di Milano e, pertanto, saranno oggetto di demolizione, per ripristinare i luoghi secondo quanto indicato nella planimetria in atti.

Il perito estimatore ha rilevato anche una inesattezza circa la posizione del “wc comune” rappresentato in planimetria, in quanto il locale è prospiciente il cortile interno e non la Via Pastro. Ai fini della conformità catastale, è necessario aggiornare la planimetria catastale con causale: “migliore identificazione grafica”.

Non è stata, quindi, dichiarata la regolarità catastale.

In sede di sopralluogo, il perito estimatore ha riscontrato numerose difformità rispetto a quanto rappresentato nell’ultimo stato legittimato, risalente alla Pratica Edilizia DIA PG 570128 del 21/06/2007. In particolare, è stato rilevato che il ripostiglio in quota, senza permanenza di persone, è stato ampliato fino ad occupare l’intera superficie della camera sottostante.

Si riscontra, inoltre, che la camera da letto è priva dei requisiti di aeroilluminazione. Infatti, l’ex vetrina del negozio, asservita alla aeroilluminazione del locale, è stata completamente oscurata con una pannellatura in cartongesso ad esclusione del sopraluce, che, però, è di tipo fisso non apribile. Poiché le difformità riscontrate sono abusive e non sanabili, occorre procedere con la messa in pristino dello stato di progetto della DIA PG 570128 del 21/06/2007 autorizzata dal Comune di Milano.

Inoltre, al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti minimi previsti dalla normativa vigente (Regolamento Edilizio di Milano), occorre modificare il serramento esistente affinché sia apribile e misuri una superficie almeno pari a 1/8 di quella della camera da letto.

Non è stata, quindi, dichiarata la conformità edilizia.

Dalla relazione di stima, depositata in atti dall’Ing. Giuseppe Raffaele e pubblicata, unitamente all’ordinanza di vendita, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L’Avvocato delegato è, altresì, nominato custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/5469086, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 16,00 alle ore 18,00, tutti i giorni, escluso il sabato ed i giorni festivi.

Milano, lì 7 ottobre 2019

Il delegato
Avv. Marco L. Famanini