

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

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **176/2018 R.G.E.** promossa da
SAPHIRA SPV s.r.l.

ORIGINALE

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 Caterina Trentini, alle operazioni di vendita dei sottodescritti immobili con ordinanza emessa il 28 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 costituente il lotto unico:

in Comune di Milano, **via Serio n. 2:**

appartamento al piano secondo composto da due locali oltre i servizi, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **552**, particella **114**, subalterno **16**, via Serio n. 2, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 41 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita Euro 255,65.

Coerenze da Nord in senso orario: appartamento di proprietà di terzi, vano scale e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi e prospetto su via Ripamonti.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successive integrazioni depositate in atti e redatti dall'esperto, arch. Giuseppe Mazzeo.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 11 dicembre 2020** alle ore **16,00** presso l'”*Eco Teatro*” in **Milano, via Fezzan n. 9.**

Il prezzo base come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione è fissato in **Euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00).**

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 1.500,00 (millecinquecento/00).**

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il 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 all'avvocato delegato 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 10 dicembre 2020, 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 48.750,00 (quarantottomilasettecentocinquanta/00).**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 176/2018 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 del soggetto il quale 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 nell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

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 ex art. 588 c.p.c. 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 dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato l'intero prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre ancora le 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. 176/2018 R.G.E.*".

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

In merito all'attuale stato occupativo, si informano gli interessati all'acquisto che l'appartamento è condotto in locazione in forza del contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Tale contratto della durata di anni quattro, rinnovabili per ulteriori quattro, risulta avere decorrenza 1 agosto 2016 e prima scadenza 31 luglio 2020.

A tale riguardo, si fa presente che il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato il custode giudiziario a promuovere l'azione di sfratto per morosità e che il Tribunale di Milano - sez. XIII ha convalidato lo stesso con ordinanza emessa il 3 marzo 2020.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, lo stabile in cui è ubicato l'immobile *de quo* risulta essere stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal nominato esperto nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Conformità urbanistica. Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.*

Conformità edilizia. Come si legge nell'att.o di provenienza, l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1 sett.embre 1967. Rispetto all'ultimo stato autorizzato visionato, si segnala una differente distribuzione interna, riportata nell'allegato F. Pertanto, l'immobile non risulta conforme. Tale differenza è sanabile con CILA in sanatoria, del cui costo si è tenuto conto nella stima. Titoli edilizi: gli atti di fabbrica risultano irreperibili come da comunicazione del Comune di Milano che si allega (all. F). Autorizzazione per opere edilizie-modifiche interne in alloggio sito al secondo piano: in data 18/02/1983. Pratica Edilizia n. 568. Atti 2085143/8083/82. corredata di elaborati grafici. Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

Conformità catastale. Alla luce dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si segnala, in differenza alla scheda catastale presentata nel 1999, la demolizione del muro di separazione tra la cucina e il soggiorno. Inoltre la posizione dei tramezzi è differente e il servizio igienico non è rappresentato correttamente. Per quanto detto sopra, l'immobile non risulta conforme (all. F). Tale differenza è sanabile con presentazione di Documento Catasto Fabbricati del costo del quale si è tenuto conto nella stima”.

In punto di certificazione energetica, si informano gli interessati all'acquisto che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 informano altresì gli interessati all'acquisto 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.

Si fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Come disposto dal Giudice dell'esecuzione, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di allegati sarà pubblicata sui siti Internet "www.trovoaste.it" - www.legalmente.net".

Inoltre, un estratto del presente avviso sarà pubblicato per una sola volta sui quotidiani "*Corriere della Sera*" e "*Leggo*".

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

Tel. 02. 87236666 - 02.872366868

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 22 settembre 2020.

Il Professionista Delegato

e Custode Giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

