

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO
SEZIONE III - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PURICELLI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **2266/2018 R.G.E.**, l'avv. Francesco De Zuani, **ORIGINALE**
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. Giacomo Puricelli alle operazioni di
vendita del sottodescritto immobile con ordinanza emessa il 27 settembre 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 **Gessate (MI)**, via **Giacomo Matteotti n. 12**:

appartamento al piano secondo (sottotetto), composto da due locali oltre servizi, con
annesso vano di cantina al piano interrato, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto
comune come segue:

-foglio **6**, particella **821**, subalterno **31**, via Rpubblica n. SC, piano S1-2, categoria A/3,
classe5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60 mq, superficie catastale totale
escluse aree scoperte 56 mq rendita Euro 298,25.

Coerenze da Nord-Est in senso orario dell'appartamento: prospetto su cortile comune alla
particella 821, appartamento di proprietà di terzi ed enti comuni, enti comuni ed
appartamento di proprietà di terzi.

Coerenze da Nord-Est in senso orario del vano di cantina: corridoio comune, unità
immobiliare di proprietà di terzi, cantina di proprietà di terzi e corridoio comune da cui si
accede.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e successiva integrazione depositate in
atti e redatte dall'esperto nominato, arch. Riccardo Innocente.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **18 dicembre 2020 alle ore**
11,00 presso lo Studio legale De Zuani in **Milano, via Festa del Perdono n. 1**.

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo-base), come stabilito nell'ordinanza di delega emessa
dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 130.000,00 (centotrentamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Custode dell'immobile oggetto di pignoramento 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 **17 dicembre 2020 dalle ore 9,00 alle ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: numero del lotto, 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 e 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 dalla quale risultino tali poteri o procura notarile che giustifichi gli stessi. 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 valore dell'immobile ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima pari ad Euro 97.500,00 (novantasettemilacinquecento/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 2266/2018 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 presentatore della busta;
- nome e cognome del Professionista Delegato (con omissione del titolo o di ogni altra indicazione);

-data della vendita (con omissione dell'orario).

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 di delega 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 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.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo dedotta la cauzione, oltre 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. 2266/2018 R.G.E.*".

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

In merito allo stato occupativo si segnala agli interessati all'acquisto che, nel corso del sopralluogo effettuato con l'esperto arch. Riccardo Innocente il 9 settembre 2019, l'appartamento risultava disabitato, totalmente privo di beni mobili ad esclusione degli arredi della cucina e le chiavi venivano sostituite dal fabbro.

In merito alla presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Alla data del sopralluogo,*

eseguito forzosamente il 09/09/2019 congiuntamente al Custode Giudiziario, il lotto oggetto di pignoramento risultava disabitato ed inutilizzato da tempo. Si rimanda alla relazione del Custode medesimo per maggiori dettagli. Relativamente all'unità in esame, su richiesta del sottoscritto l'Agenzia delle Entrate ha comunicato la presenza di un contratto di locazione valido verso terzi (Allegato "H"). Contratto registrato presso l'Ufficio UT di Gorgonzola il 14/12/2015 con il n. 5831 Serie 3T. Il testo del contratto non è disponibile perché registrato telematicamente senza alcun allegato. Sinteticamente, le uniche informazioni tratte dall'interrogazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate indicano che il contratto prevede una durata dal 15/12/2015 al 14/12/2019 ed un corrispettivo annuo di € 6.600,00. Non vi sono notizie sul nome del conduttore, ma solo il suo codice fiscale".

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 rendono altresì edotti 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.

Ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380, si da atto che che l'edificio ove è ubicato l'immobile è stato costruito in data successiva al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto indicato dal succitato esperto nella suddetta perizia di stima: *"Previamente, si ritiene utile informare che la costruzione del complesso edilizio di cui è parte l'unità pignorata deriva dalla Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione residenziale denominato P.L.4 di Via Aldo Moro - Via Repubblica, stipulata con atto a rogito del Notaio -omissis- in data 29/04/2003 rep. nn. -omissis-, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di*

Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il -omissis- ai nn. -omissis- (la nota di trascrizione del documento è visionabile come Allegato "D.5").

7.1. PRATICHE EDILIZIE: Permesso di Costruire N. D 2004 55....per lavori di nuova costruzione palazzine, presentato il 22/11/2004 con il n. 15673 di protocollo, rilasciato il 22/04/2005 con il n. C 2005 12, protocollo n. 5744.

Copia in stralcio viene acclusa come Allegato "F.1". D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. 105/06.... per lavori di recupero abitativo del sottotetto, presentata il 13/09/2006 con il n. 13348 di protocollo. Agibilità del 24/03/2009 con il n. 4080 di protocollo. Copia in stralcio della D.I.A. viene acclusa come Allegato "F.2". Copia dell'attestazione di agibilità viene acclusa come Allegato "F.3". 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA: PGT - piano di governo del territorio. L'immobile ricade in zona Tessuto Urbano di Recente Formazione - Ambiti residenziali - Insieme urbano unitario. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 20, 21 e 24".

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto accertato dall'arch. Riccardo Innocente alla pagina sei e seguenti della succitata relazione di stima: "Sono state rilevate le seguenti difformità:

-differenze nelle dimensioni relative alla profondità dei locali, probabilmente determinate dal diverso posizionamento del tavolato interno nelle parti basse della falda (nella tavola n. 7 della D.I.A. acclusa come Allegato "F.2", si legge come altezza minima H120, mentre nella realtà l'altezza rilevata è di cm. 113);

-nel medesimo tipo grafico, la dimensione in profondità del disimpegno è indicata in cm. 100, mentre il sopralluogo ha rilevato cm. 165. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione, da parte di professionista abilitato, di una pratica edilizia a sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:

-costi professionali della pratica edilizia:€.2.500,00;

-oneri per sanzione ai sensi della vigente normativa:€.1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente. Si ritiene doveroso precisare che la maggiore dimensione in profondità dei locali, ricavata nella parte più bassa della falda, ricade comunque nella porzione da occupare perlomeno con arredi fissi poiché non rientrante nelle caratteristiche della normale fruizione abitativa (di fatto, assimilabile ad un sottotetto accessibile ma non abitabile). Si ricorda che i costi di regolarizzazione qui indicati - oltre che puramente indicativi - sono solamente presunti e, quindi, andranno verificati con il professionista che provvederà alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché possono variare sulla base di aggiornamenti normativi al momento non prevedibili

e/o una diversa preventivazione da parte del professionista prescelto, considerata l'abolizione dei minimi tariffari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

-nella scheda catastale, i tavolati che separano i locali abitativi dalle zone di sottotetto inaccessibile nella realtà non ci sono;

-sempre nella medesima scheda, la dimensione del disimpegno è inferiore a quanto rilevato

durante il sopralluogo e la porta del bagno è invertita come posizione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica della scheda catastale dell'appartamento (previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-costi professionali per rettifica scheda: € 750,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente. Si ricorda che i costi di regolarizzazione qui indicati - oltre che puramente indicativi - sono solamente presunti e, quindi, andranno verificati con il professionista che provvederà alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché possono variare sulla base di aggiornamenti normativi al momento non prevedibili e/o una diversa preventivazione da parte dello stesso professionista prescelto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: *l'immobile risulta conforme.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO.

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ. *Conformità tecnica impiantistica: L'immobile risulta conforme. Al fascicolo edilizio visionato in Comune risultano accluse le Dichiarazioni di Conformità per gli impianti (sia quelli d'uso esclusivo, sia quelli delle parti comuni), che si allegano in stralcio alla presente relazione”.*

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 rendono altresì edotti 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 presente agli interessati all'acquisto che, in caso di assenza di menzione del certificato di abitabilità/agibilità nella relazione tecnico estimativa, si presume che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

Riguardo alla 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 precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>" e sui siti internet "www.legalmente.net" - "www.trovoaste.it", e nella sezione annunci del sito repubblica.it, si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre, un estratto del presente avviso sarà altresì pubblicato 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 - 02.87236868

Per informazioni:

lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 1 ottobre 2020

Il professionista delegato

e custode giudiziario

Avv. Francesco de Zuani

