

Avv. Francesco De Zuani
20122 Milano - Via Festa Del Perdono 1
Tel 02.87236666-02.87236868
Cell. 348.2228522
studiolegaledezuani@fastwebnet.it

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

ORIGINALE

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari n. **2034/2010 + 1186/2013 R.G.E.** 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. Giacomo Puricelli alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente beei immobile costituente il lotto unico in Comune di **Milano, via Davanzati n. 51:**

appartamento al piano secondo composto da un locale, cucina e servizio, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio**133**, particella **30**, subalterno **16**, zona censuaria 2, Bernardo Davanzati n. 51, categoria A/5, classe 5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 35 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita Euro Euro 222,08.

Coerenze da Nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su B. Davanzati, unità immobiliare di proprietà di terzi, ballatoio comune e vano scala comune.

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **2 aprile 2021 alle ore 18,00** presso l'"*Eco Teatro*" in **Milano, via Fezzan n. 11.**

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo-base), come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **40.000,00 (quarantamila/00).**

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 1.000,00 (mille/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 **1 aprile 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 relativa al lotto uno pari ad **Euro 30.000,00 (trentamila/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 2034/2010 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.

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. 2034/2010 R.G.E.*".

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

In merito all'attuale stato occupativo, si fa presente che, all'esito dell'accesso effettuato il 18 gennaio 2021 dal custode giudiziario, l'immobile era occupato da terzi in assenza di titolo.

Per quanto riguarda l'avventuale presenza di contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile sopra descritto, si riporta quanto accertato dall'esperto arch. Antonio Papaccio nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“L'indagine effettuata dallo scrivente presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 ha appurato che non risultano esservi contratti di locazione in essere per l'immobile in oggetto (cfr allegato), a nome dei debitori esecutati quali danti causa, pertanto l'immobile viene considerato libero per la procedura”*.

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 da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto dichiarato dal nominato esperto: *“Pratiche edilizie. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. L'Ufficio visure del Comune di Milano ha messo a disposizione un fascicolo edilizio che riguarda un'altra scala del fabbricato di Via Davanzati, ma non quello oggetto di perizia. Dalla consultazione del fascicolo edilizio è stato comunque appurato che il fabbricato esisteva già negli anni '30. Non si è rinvenuto l'attestato di Agibilità/Abitabilità.*

Comunicazione depositata presso il consiglio di zona 7 del comune di Milano in data 24 Marzo 1989 prot. 104419 ai sensi dell' art. 26 della legge 47 del 1985 per la creazione di un vano ad uso latrina con antibagno (cfr allegato)”.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, edilizia e catastale si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Antonio Papaccio nella suddetta relazione di stima:

“a) Conformità urbanistico-edilizia. Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile si è accertato che lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale agli atti (cfr allegato) e dalla planimetria di progetto depositata con la comunicazione per opere interne in data 24.03.1989 ai sensi dell' art. 26 della legge 47/85 (cfr allegato) presso il consiglio di zona 7 di Milano, che prevedeva la creazione di un vano ad uso latrina con aspirazione forzata e antibagno. L'antibagno è stato demolito. Ai fini della regolarità edilizia si rende necessario ripristinare l'antibagno mediante la costruzione di un tavolato con una porta di chiusura così come previsto nelle planimetria del 1989. I costi edili stimati sono pari ad euro 1.500,00.

b) Conformità catastale: il bene non è conforme all'ultima scheda in atti. La scheda catastale non riporta l'avvenuta costruzione del bagno. Successivamente all'avvenuta costruzione dell'antibagno, così come indicato al punto a), andrà predisposto l'aggiornamento catastale della planimetria. Tecnico incaricato alla redazione e presentazione pratica Docfa, compresi oneri catastali: Euro 500,00. Oneri totali: Euro 600,00”.

In punto di certificazione energetica, si fa presente che, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015) contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del “L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: ” lettera c) i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”. Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015: “Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione energetica, di cui al precedente punto 3”, pertanto non deve

essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari.

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 un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani "Leggo-Milano" e "Corriere della Sera - edizione Lombardia".

Inoltre, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", 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.

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: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, 19 gennaio 2021

Il professionista delegato
e custode giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

