

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

ORIGINALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1475/2019 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 bene immobile in un unico lotto:
in Comune di **Milano**, via **Padova n. 82**, appartamento al piano quarto composto da due locali e servizi, con uso in comproprietà di servizio igienico esterno, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **236**, particella **140**, subalterno **26**, via Padova n. 82, piano 4, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 44 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 mq, rendita Euro 356,36.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: prospetto su via Fanfulla da Lodi, proprietà di terzi, servizio igienico comune, ballatoio da cui si accede con al di là prospetto su cortile comune, vano scale comune e proprietà di terzi

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

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 1 dicembre 2021** alle ore **16,00** presso l'"*Ecoteatro*" in **Milano**, via **Fezzan n. 11**.

Il prezzo base della quota è fissato in Euro **55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara Euro **1.000,00 (mille/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 30 novembre 2021, esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le ore 12,30.**

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 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 1475/2019 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. 1475/2015 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'immobile è utilizzato da terzi in assenza di titolo opponibile e che il Giudice dell'esecuzione ha già emesso l'ordine di liberaizione ex art. 560 c.p.c..

Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dal nominato esperto arch. Giuseppe Barone, nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*E' stato possibile verificare presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate _ Direzione provinciale Milano _ Ufficio Territoriale di Milano 5, la presenza o meno di contratti di locazione in essere. In risposta alla mail, il 25.11.2020 il DP 5 comunicava: - "... non risultano contratti di locazione e/o comodato*

registrati". (doc. 7 _ verifica di contratti di locazione). L'immobile NON risulta locato pertanto, non necessita esprimersi sulla congruità del canone di locazione nonché il calcolo dell'identità".

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.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal predetto esperto nella relazione di stima: *"E' stato possibile appurare dall'Atto di Compravendita che l'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Inoltre, a seguito di interrogazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano si è appurato che, "nessun documento digitale presente nell'archivio informatico".*

Infine, nello stesso edificio sono stati espletati altre perizie estimative dove è stato possibile constatare che, le pratiche edilizie sono "irreperibili" presso il S.U.E. del Comune di Milano".

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella predetta perizia di stima: *"Pratiche edilizie.... -Diversa distribuzione degli spazi interni del 30.01.2004 Prot. N. 53395 (n.3967.1/2004) (doc. 10 _ accesso agli atti – pratiche e titoli edilizi).*

7.2 Conformità edilizia. Vista l'irreperibilità degli atti di fabbrica, non si è nelle condizioni di esprimersi circa la conformità edilizia.

7.3 Conformità catastale. Per quanto concerne la planimetria catastale è stata reperita presso il N.C.E.U. Prot. T101163 del 9.03.2020 e allegati alla presente (doc. 11 _ planimetria catastale). In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale. L'immobile oggetto di stima risulta conforme catastalmente.

Regolarizzazioni. Nessuna".

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.

In merito alla documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione impianti di cui D.M. n. 37/2008, si informano gli interessati all'acquisto che il predetto esperto nella succitata perizia di stima ha dichiarato di non averla rinvenuta.

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 con il provvedimento emesso il 7 novembre 2018, copia dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprensiva di allegati sarà pubblicata sui siti Internet "www.legalmente.net" - "www.trovoaste.it".

Inoltre un estratto dell'annuncio sarà pubblicato sul "*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
lunedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 18,00
e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 27 settembre 2021

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco De Zuani

