

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

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **562/2009 R.G.E.** promossa da Maurizio Antonioli, Erminio Appiani, Oscar Bosco, Rosaria Ardizzone, Giovanni Cabrini, Angelo Cassi, Daniela Paola Salvi, Alessandro Spadea, Stefania Checco, Alba Galiatioto, Antonio Zaccala, Elisabeth Irabor, Andra Maltese, Paola Pizzi, Claudio Molinari, Rosa Maria Moschella, Michele Napolitano, Maddalena Picossi, Manfred Ellery Rosenthal, Vittoio Boris Serge e Silvia Servillo, l'Avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, nominato delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Gabriella Mennuni ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

ORIGINALE

AVVISA

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile costituente il **lotto due:**
in Comune di **MILANO**, **viale Stelvio n. 21**

locale ad uso laboratorio posto al piano seminterrato, censito nel catasto fabbricati del detto Comune come segue:

-foglio **224**, particella **26**, subalterno **702**, viale Stelvio n. 21, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 10, consistenza 63 mq, rendita Euro 299,34.

Coerenze da Nord in senso orario: scala comune, u.i.u. di proprietà di terzi per due lati, viale Stelvio e u.i.u. di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati depositata in atti e redatta dall'esperto nominato Arch. Arch. Flavia Buonaiuto.

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO per il giorno 15 marzo 2022 alle ore 10,00** presso presso la sala aste "Lex Center Milano" in Milano, via Camillo Hajech n. 2.

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo base), come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione è fissato in **Euro 22.554,00 (ventiduemilacinquecentocinquantaquattro/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 500,00 (cinquecento/00)**.

Custode dell'immobile è stata nominata SIVAG s.p.a. che provvederà, 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 **14 marzo 2022 esclusivamente dalle ore 9,00 ed entro le 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. 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 DUE** pari ad **Euro 16.916,00 (sedecimilanovecentosedici/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura

esecutiva n. 562/2009 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;
- 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 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.

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, denominato "Procedura esecutiva n. 562/2009 R.G.E".

LOTTO DUE

L'unità immobiliare sopra descritta, costituente il lotto due, viene posta in vendita al prezzo come libera.

Come accertato dall'esperto Arch. Flavia Maria Buonaiuto nella relazione tecnico-estimativa, che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata unitamente a tutti i documenti allegati dagli interessati all'acquisto, si fa presente che: *"Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano - Ufficio Territoriale di Milano 5, si è appurato che la società - omissis - relativamente all'immobile in oggetto, non risulta essere dante causa in alcun contratto di locazione..."*.

Per quanto riguarda lo stato occupativo, si riporta quanto dichiarato dal custode giudiziario nel rendiconto depositato il 20 ottobre 2020: *"Le chiavi del magazzino sono nella disponibilità del custode dello stabile e ciò in considerazione del fatto che nel magazzino de quo è presente una pompa di sollevamento delle acque meteoriche ad uso condominiale. Più precisamente, SIVAG S.p.A. riferisce della esistenza su detto magazzino di una servitù di passaggio a favore del Condominio stesso e della Società incaricata al controllo periodico di detta pompa, così come riferito dall'Amministratore del Condominio in questione"*.

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.

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 di cui l'immobile fa parte è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

In punto di regolarità urbanistica, edilizia e catastale delle unità immobiliari sopra indicate ed in merito alle eventuali successive pratiche edilizie presentate presso i

competenti uffici si richiamano nel presente avviso gli accertamenti operati dall'esperto Arch. Flavia Maria Buonaiuto nella succitata relazione di stima.

A tale riguardo, si da atto che, secondo quanto accertato dal nominato esperto nella perizia di stima: *"Si dichiara la conformità catastale....Si dichiara la conformità edilizia"*.

Si fa presente che il predetto esperto, alla pagina 18 della summenzionata relazione di stima ha dichiarato: *"L'Amministratore del Condominio di Viale Stelvio 21...aseguito di richiesta di informazioni da parte della scrivente ...in merito a servitù esistenti nel locale laboratorio, ha dichiarato che esiste vincolo di servitù a/c della soc - omissis - e a/f e a/c del Condominio di Viale Stelvio 21, il quale garantisce controlli periodici delle suddette pompe di sollevamento delle acque meteoriche con cadenza pari a due volte ogni anno; controlli per i quali il Condominio stesso si fa carico delle spese"*.

Per quanto concerne la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22/01/2008 n. 37, si riporta quanto dichiarato dal nominato esperto alla pagina 10 della succitata relazione di stima: *"Impianto elettrico: in merito all'impianto di cui sopra si è rilevata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 155/10 rilasciata in data 15.05.2010"*.

Si dà atto che la Procedura ha acquisito la documentazione relativa alla certificazione energetica dell'unità immobiliare posta in vendita (indice di prestazione energetica 156.70 kWh/m²a - classe energetica: F).

Si fa 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 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Si fa altresì presente 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 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.

Per quanto riguarda il certificato di Abitabilità/Agibilità, si richiama quanto accertato dall'esperto Arch. Flavia Maria Buonaiuto nella relazione tecnico-estimativa e relativi documenti allegati.

In caso di eventuale omessa menzione del suddetto certificato, si presume che lo stesso non sia mai stato rilasciato.

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.it”* - *“www.trovoaste.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

Per informazioni:

Tel. 02.87236666 - 02.87236868

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 29 dicembre 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco De Zuani

