

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III^A Civile – Esecuzioni Immobiliari

Primo esperimento

Nella procedura di espropriazione immobiliare n.

RGE n. 1959/2018

Delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, via Fontana, 22

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'

(offerta in busta chiusa)

Il delegato Avv. Alex Alessi con studio in Milano, via Fontana, 22,

- vista il provvedimento del G.E. e l'ordinanza di delega del 17 novembre 2021 della dottoressa Silvia Vaghj;
- visti gli art. 591 bis e ss cod. proc. civ.

AVVISA

Della **vendita senza incanto** dell'immobile – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) il prezzo minimo è di **Euro 39.000,00 (trentanovemila/00)** con offerta minima di **Euro 29.250,00 (ventinovemiladuecentocinquanta/00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa**, presso lo studio del delegato in Milano, via Fontana, n. 22 (ove verranno svolte tutte le attività richiamata dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) esclusivamente nei giorni di **11, 14 e 15 marzo 2022** dalle ore 9,30 alle ore 13.00.
- 4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare

l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 29.250,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

- 5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " PROC.

ESEC. IMM. RGE 1959/2018". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenete l'offerta.

- 6) In data **16 marzo 2022, alle ore 9.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, via Fontana, 22 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art 573 c.p.c. con rialzo minimo di Euro 1.000,00. La gara si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 c.p.c.
- 7) La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
 - il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
 - in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
 - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).
- 8) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato il saldo del prezzo dedotta la cauzione oltre le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita e alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "PROC. ESEC. IMM. RGE 1959/2018"

- 9) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive.

Spese condominiali: Per le spese condominiali arretrate e non pagata relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile: " [III].Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

- 10) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In comune di Grezzago, via San Martino, 1

piena proprietà appartamento di circa 50 mq. composto da ingresso, soggiorno/letto, bagno cucina e balcone, il tutto censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue: foglio 3, mappale 80, subalterno 9, piano 1, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, rendita catastale Euro 177,14

Coerenze in blocco unico, da nord in senso orario dell'appartamento: via Cavour, altra u.i., cortile, altra u.i.

Il tutto graficamente meglio rappresentato nella planimetria e nelle riproduzioni fotografiche unite a questo avviso.

Provenienza: atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonso Ajello. Del 30 aprile 1999, rep. 252197, trascritto presso i registri immobiliari di Milano 2 in data 12 maggio 1999 ai nn. 44556/31010.

Edilizia ed urbanistica: ci si riporta quanto indicato dal CTU, arch. Rossana Bettera nel proprio elaborato peritale ove a pagina 4 si legge :

“4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: *Nell’Atto di provenienza si riporta che le opere sono*

iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che non sono state realizzate successivamente

opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del comune di

Grezzago, ma nulla risulta reperibile. Data la tipologia del fabbricato a corte e di natura rurale,

si può affermare con ragionevole margine di certezza che esso risale almeno ai primi del '900.

Anche per questa ragione presumibilmente gli atti di fabbrica risultano irreperibili.

Ciò premesso lo scrivente ritiene di confermare per le ragioni sopra esposte che si tratta di una costruzione anteriore al 01/09/1967 come già dichiarato nell'atto di provenienza.

Per le medesime ragioni sopra esposte risulta irreperibile in certificato di agibilità.

La scheda catastale allegato 3 alla presente, è del 1991 ma risulta essere una scheda d'impianto, ovvero un primo accatastamento. Il tecnico che presenta la scheda attesta lo stato di fatto non una pratica edilizia presentata. Lo scrivente ha verificato presso gli archivi comunali non risultano reperibili pratiche edilizie riferibili all' unità immobiliare in oggetto e al

periodo della scheda catastale. (Vedi allegati 7a e 7b Richiesta di Accesso Atti e Lettera

risposta del comune). Come si evince dalle planimetrie di raffronto esposte di seguito, ci sono delle differenze nei tavolati interni rappresentati dalla scheda catastale e lo stato di fatto rilevato alla data del sopralluogo. L'attuale stato di fatto non è nemmeno accatastato.

Lo spostamento dei tavolati interni non è soggetto ad un'autorizzazione ma ad una comunicazione asseverata da un tecnico abilitato. In questo caso può essere presentata una CILA in sanatoria. Poiché le opere andavano comunicate al momento delle modifiche. La CILA in sanatoria può essere presentata purché siano rispettate le vigenti normative igienico edilizie.

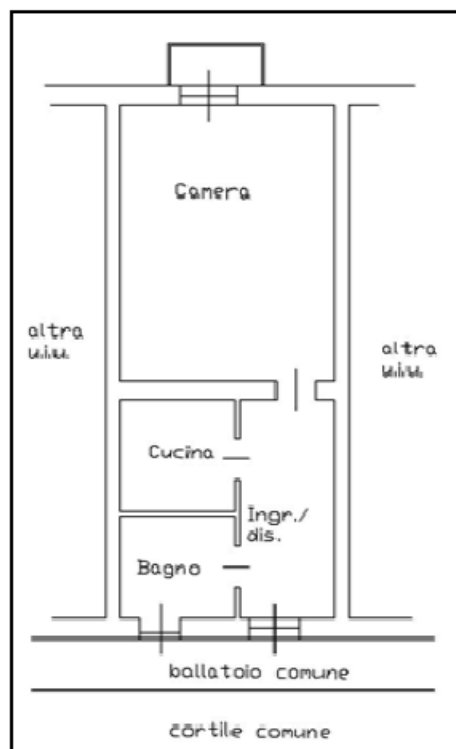
Nel caso in oggetto la cucina dello stato di fatto non può essere collocata davanti al bagno perché il regolamento di igiene prescrive che deve essere disimpegnata dalla

cucina(separata da disimpegno). **Per rispetto dei regolamenti la cucina andrà collocata nel locale con finestra oggi denominato camera nella planimetria di seguito. Ovviamente una camera non potrà essere cieca ma fungerà da ripostiglio.** Trattandosi di un edificio vetusto è giusto precisare che: nel caso di opere su edifici molto datati che non comportino cambio di destinazione d'uso è ammesso il mantenimento di rapporti aero illuminanti inferiori ai minimi stabiliti per i nuovi edifici. Questo in quanto, quel determinato vano ha acquisito questo diritto, in quanto realizzato precedentemente al 1975 (DM 75). Di norma per gli edifici vetusti sono accettati Rai invariati o migliorativi rispetto all' esistente. La casistica può prestarsi ad interpretazioni. **I costi per la CILA in sanatoria, comprensivi di sanzione, e l'aggiornamento della scheda catastale sono indicati nella tabella al paragrafo 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima."**

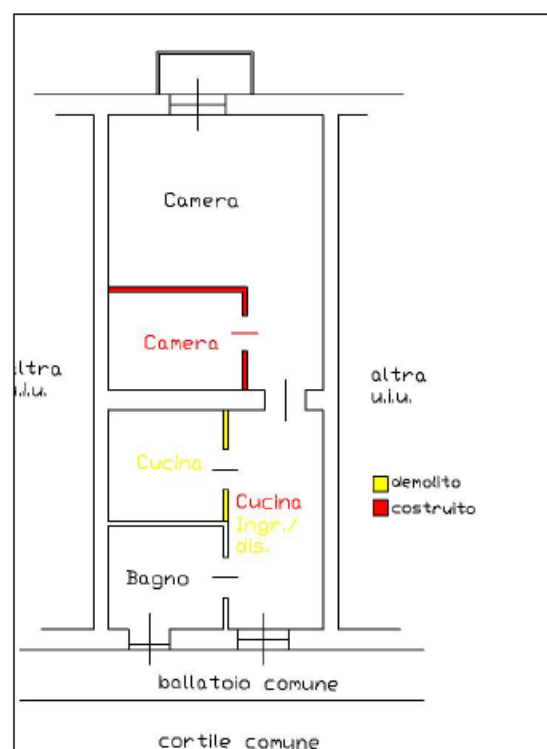
Conformità catastale: ci si riporta quanto indicato dal CTU, arch. Rossana Bettera nel proprio elaborato peritale ove a pagina 5 si legge

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale si sono riscontrate alcune difformità interne. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata come accennato al paragrafo precedente. i costi sono indicati nella tabella a paragrafo 8.4 adeguamenti e correzioni

Come si evince dalla scheda catastale e dalle planimetrie di confronto riportate di seguito rispetto alla scheda catastale è stata eliminata la partizione fra la cucina e l'ingresso. Nel locale camera è stato realizzato un ripostiglio utilizzato come camera.



Partizioni interne **da sceda catastale**



Partizioni interne **da rilievo** -data sopralluogo

Stato occupativo: l'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Per richiedere la visita all'immobile e per informazioni
contattare il custode giudiziario:

Avv. Alex Alessi - Tel. 02.59904339

Email: avv.alessi@studioavvalessi.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet: www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.it, Vendite PubblicheNotarili.Notariato.it, nonché www.entitribunali.it; www.aste.immobiliare.it; www.immobiliare.it, nella sezione annunci del sito Repubblica.it. e AvvisiNotarili.Notariato.it e mediante pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano nonché su Corriere Lombardia e Leggo.
Milano, 13 gennaio 2022

Il Delegato alla vendita

Avv. Alex Alessi