

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzione@avvcaruso.it

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE
NELLE PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE
R.G.E. 689/2020 + 417/2021 - GIUDICE DOTT. PURICELLI
PROMOSSE DA
CONDOMINIO LE SERRE DI MILANO, VIA CALIZZANO 10/B
CONTRO
INDICAZIONE OMESSA: DECRETO LEGISLATIVO 30 GIUGNO 2003 N. 196, ART. 174, COMMA 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Delegato Avv. Giovanna Caruso

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dott.ssa Caterbi in data 9.11.2021
- vista l'ordinanza di delega ad integrazione emessa nelle procedure riunite dal Giudice dott. Puricelli in data 16.3.2022.
- vista la perizia 20.9.21 dell'Arch. Maria Luisa Marzorati relativa all'appartamento;
- vista la perizia 1.2.22 dell'Arch. Maria Luisa Marzorati relativa all'autorimessa;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio

AVVISA

che il giorno **25 Ottobre 2022** alle ore 15,30 si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

In Comune di Milano, Via Privata Calizzano 10/b, piano quinto, scala C:

a) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione, posto al piano quinto, composto da cucina, zona pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni, di cui uno cieco, un balcone e un ampio terrazzo al piano, un ripostiglio esterno sul pianerottolo e un pianerottolo di proprietà.

Censito al NCEU di detto Comune al Foglio 15, mapp. 242, sub. 709, Cat. A/3, ZC 2, cl. 3, vani 9, Via Privata Calizzano 10/b, p. 5, superficie catastale 207 mq, RC € 1.022,58

In Comune di Milano, Via Privata Calizzano 10/b

b) Piena proprietà di autorimessa posta al piano terra.

Censita al NCEU di detto Comune al Foglio 15, mapp. 242, sub. 53, Cat C/6, Cl. 4, P. T, consistenza mq 13, superficie catastale 16 mq, RC € 47,67.

Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune del mappale 242 su due lati, appartamento al sub. 708, cortile comune al mappale 242.

Coerenze dell'autorimessa, da nord in senso orario: altra ditta mappale 27, box al sub. 54, corridoio comune di accesso, altro box al sub. 52,

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

Prezzo base: Euro 630.000,00 (euroseicentotrentamila/00)

Offerta minima: € 472.500,00 (euroquattrocentosettanduemilacinquencento/00)

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemilaeuro)

Valore perizia: € 633.420,00 l'appartamento ed € 28.800,00 l'autorimessa.

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in
€ 630.000,00 (seicentotrentamilamila/00)
offerta minima € 472.500,00 (euroquattrocentosettanduemilacinquencento/00).
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante all'esterno soltanto la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte), **presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Manara, 5 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**
La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta di acquisto, irrevocabile per almeno 120 giorni, sottoscritta 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). 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 risultino 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;
 - in caso di offerta presentata da **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
 - l'offerta deve contenere:
 - l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo della procedura; la descrizione del bene, l'indicazione del Professionista Delegato alla vendita, la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita, l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto; **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
 - **alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.**

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

- 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;
La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. RGE. 689/2020 Tribunale di Milano**".
- **Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute successivamente alle ore 13,00 del 24 Ottobre 2022, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile e le offerte non accompagnate dalla cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**
- 4) In data **25 Ottobre 2022, alle ore 15,30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Manara 5, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.
La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
 - il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1(un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
 - l'entità del rilancio sarà di € 5.000,00 (cinquemila).
 - 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.;**
- 5) Nell'ipotesi di offerta presentata da Avvocato e questi sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettere al Delegato via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al Delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.
In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.
- 6) Entro e non oltre il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese per la registrazione e la trascrizione dell'atto di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto entro 10 giorni dall'aggiudicazione, oltre la quota parte del compenso e delle spese generali del Delegato alla vendita a carico dell'aggiudicatario, come da DM 227/2015, mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura.
Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal Delegato all'aggiudicatario definitivo, secondo la tipologia di acquisto.
Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- 7) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge. **Si precisa che non è necessario avvalersi di mediatori o agenzie e non sono previste spese di intermediazione.** Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate 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, secondo comma, disp. att. c.c.: *“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”*.
- 8) 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.

Conformità urbanistico-edilizia

Appartamento: Dalla perizia, si rileva che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'appartamento non risulta conforme alle pratiche edilizie presentate, in particolare, all'ultima C.I.A.L. del 16.11.2012.

L'abuso consiste nella diversa disposizione del tavolato tra l'ingresso ed il terrazzo, come si rileva dal raffronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella assentita nei titoli edilizi,

L'irregolarità riscontrata non è soggetta a C.I.A.L. (trattandosi di opera esterna) pertanto non è sanabile.

Il costo stimato per il ripristino come da CIAL approvata è di circa € 3.000,00 (demolizione e ricostruzione del tavolato con finestra).

Conformità catastale:

L'appartamento non è conforme alla planimetria catastale allegata a causa della difformità sopra segnalata.

L'autorimessa: E' conforme alle pratiche edilizie presentate e alla planimetria catastale allegata.

Maggiori informazioni reperibili nella relazione di stima dell'Arch. Marzorati che può essere consultata dagli interessati sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

Giovanna Caruso
Avvocato
Via Manara, 5 – 20122 Milano
Tel. 02.76394871 – Fax 02.780141
esecuzioni@avvcaruso.it

Stato occupativo: l'immobile è occupato dalla parte esecutata, per cui è libero per la procedura.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Giovanna Caruso è stata nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile. Le visite all'immobile potranno essere prenotate unicamente tramite il sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, con la precisazione che, ove la richiesta di visita sia inoltrata da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione.

Saranno rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Milano, 10 giugno 2022

Avv. Giovanna Caruso

