

TRIBUNALE DI MILANO
QUARTA CIVILE
GIUDICE DOTT.SSA ANTONELLA COZZI

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 41201/2018

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

Il sottoscritto Avv. Michaela Pradella,
vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice Dott.ssa Antonella Cozzi in data 18.7.2022, vista la perizia dell'Arch. Sabrina Greco e le successive note integrative;
- 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, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
Euro 238.000,00
offerta minima Euro 178.500,00
rilancio minimo Euro 4.000,00
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Cappuccio 16 dalle ore 9.30 alle ore 13.00, unicamente il giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) 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 della Sezione Quarta Civile del Tribunale di Milano;
 - **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 178.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
 - **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. RG 41201/2018 Trib. di Milano**";
- 4) In data **18 novembre 2022 alle ore 9:30**, presso lo studio del delegato, in Milano Via Cappuccio 16 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 verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice, 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;
 - 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).
- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante bonifici alle coordinate che verranno comunicate dal delegato le seguenti somme:
- **il saldo del prezzo di acquisto;**
 - **la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227;
 - **le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.
- Con questo avviso si rende noto che 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 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.
- 6) 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.
- Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura 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*”.

- 7) 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 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

LOTTO UNICO:

in Milano, Via Chiari n. 7,

appartamento al piano rialzato composto da soggiorno doppio, 3 camere, cucina semi abitabile, servizio, corridoio, un balcone in loggia (corpo A), oltre alla cantina al piano seminterrato (corpo B) con diritto d'uso esclusivo perpetuo di giardino insistente su area indivisa (corpo C) identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

Corpo A- appartamento:

dati identificativi: **foglio 181, particella 315, subalterno 708**

dati classamento: categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, Sup. cat. Totale: 99 mq totale escluse aree scoperte 97 mq, R.C. Euro 553,90,

indirizzo: Via Chiari n.7, piano: T

Scheda catastale presentata in data 30.6.2022

Coerenze in un sol corpo con l'area in uso esclusivo: a nord-est proprietà di terzi e corpo scale: a sud-est cortile condominiale: a sud-ovest via Varesina: a nord-ovest strada pedonale di uso pubblico.

Si invita a prendere visione della nota integrativa del CTU depositata a seguito di regolarizzazione edilizia, aggiornamento catastale e aggiornamento della stima;

Corpo B - cantina

dati identificativi: **Foglio 181, particella 315, subalterno 709**

dati classamento: cat. C/2, classe 4, consistenza 10 mq, Sup.cat. Totale: 13 mq, R.C. Euro 15,49

indirizzo: Via Chiari n.7, piano: S1

Scheda catastale presentata in data 30.6.2022

Immobile così coerenziato: a nord-est enti comuni, a sud-est area comune, a sud-ovest cantina 32 a nord-ovest corridoio comune.

Si invita a prendere visione della nota integrativa del CTU depositata a seguito di regolarizzazione edilizia, aggiornamento catastale e aggiornamento della stima;

Corpo C – giardino in uso esclusivo

Trattasi di area di pertinenza costituita in diritto di uso esclusivo perpetuo a favore dell'appartamento sub Corpo A, con l'atto di assegnazione 27/11/87 n.55571 Rep. in autentica Notaio Avv. Michelarcangelo Clemente, dandosi atto che la superficie complessiva dell'area indivisa è pari a 620 mq. e risulta tuttora intestata all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano.

L'aria indivisa è identificata al Catasto Terreni al **Foglio 181, particella 416**

Si invita a prendere visione della nota integrativa del CTU depositata a seguito di regolarizzazione edilizia, aggiornamento catastale e aggiornamento della stima;

Conformità catastale

Corpi A e B: si evidenzia la discrepanza tra l'intestazione catastale e quanto in fatto, dal momento che il sig. C. V. è deceduto in data 26/11/2015.

La discrepanza può essere corretta in presenza di un atto trascritto all'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Le schede catastali **sono conformi** rispetto a quanto in fatto.

Si invita a prendere visione della perizia e della nota integrativa del CTU.

Corpo C: il giardino in uso perpetuo fa parte del mappale 416 del Catasto Terreni, intestato all'Istituto Autonomo Case Popolari, il mappale è ad oggi indiviso. Per la regolarizzazione è necessario che l'aggiornamento venga presentato dalla ditta intestata. Nella scheda catastale del corpo A il terreno di cui al corpo C è correttamente indicato come BCNC (bene comune non censibile), mentre è identificato in modo chiaro e inequivocabile dall'atto di cessione.

Si invita a prendere visione della perizia e della nota integrativa del CTU depositata a seguito di regolarizzazione edilizia, aggiornamento catastale e aggiornamento della stima.

Regolarità urbanistica: il fabbricato è inserito nel vigente PGT del Comune di Milano e risulta **conforme** agli strumenti pianificatori. La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente all'1° settembre 1967. Si invita a prendere visione della perizia e della nota integrativa del CTU.

Conformità edilizia: unità immobiliari **conformi**. Si invita a prendere visione della perizia e della nota integrativa del CTU.

Vincoli: come riportato nel contratto di cessione contro l'Istituto Autonomo per le Case Popolari art. 5, decorsi anni dieci dal 30/11/1986, qualora si decida di alienare l'alloggio, bisognerà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le case Popolari della provincia di Milano, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto.

Si precisa in tal senso che, a seguito di autorizzazione del Giudice il pagamento del riscatto avverrà, a cura e spese della procedura, a seguito dell'aggiudicazione e quindi a seguito del definitivo incasso della caparra confirmatoria versata dall'acquirente e comunque prima del decreto di trasferimento.

Si invita a prendere visione della perizia e della nota integrativa del CTU.

Certificazioni energetiche

A.P.E. Lo stabile risulta censito al catasto energetico al n. 1514601968716 di attestato, valido fino al 06/07/2026 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 160.43 KWh/m2a

Certificazioni di conformità degli impianti

E' presente la certificazione dell'impianto elettrico condominiale (come dichiarato dall'amministratore del condominio)

Certificazioni di idoneità statica

In fase di redazione.

Stato occupativo: l'immobile è **libero**.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

Avv. Michaela Pradella
Tel. 02.89096987
mpradella@gallziabrock.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, alla perizia di stima, alla nota integrativa del CTU pubblicati sul portale delle vendite pubbliche.

Milano, 9 settembre 2022

Avv. Michaela Pradella