

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ORIGINALE

GIUDICE DOTT.SSA GALIOTO

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **686/2018 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.ssa Stella, 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 costituente il lotto unico:

in Comune di **Milano**, via **Derna n. 1**

negozio a tre luci al piano terra con annesso sottonegozio al piano interrato collegati tra loro mediante scala interna, il tutto censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **238**, particella **54**, subalterno **709**, via Derna n. 1, zona censuaria 3, piano T-S1, categoria C/1, classe 11, consistenza 187 mq, superficie catastale totale 361 mq, rendita Euro 6.007,12.

Coerenze del negozio al piano terra da Nord in senso orario: proprietà di terzi, area comune, parti comuni, la via Derna, proprietà di terzi, area comune.

Coerenze del sottonegozio al piano interrato: proprietà di terzi, area comune, vano ascensore comune e parti comuni e proprietà di terzi, via Derna, proprietà di terzi e area comune.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, arch. Cristina Marchesi.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 14 aprile 2023 alle ore 17,00** presso lo Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1.

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo-base), ridotto di un quinto, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **Euro 256.000,00 (duecentocinquantaseimila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 4.000,00 (quattromila/00)**.

Custode dell'immobile oggetto di pignoramento 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 13 aprile 2023 dalle ore 9,00 alle 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 dalla quale risultino tali poteri o procura notarile che giustifichi gli stessi. 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 pari ad **Euro 192.000,00 (centonovantaduemila/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 686/2018 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 (con omissione del titolo o di ogni altra indicazione);

-data della vendita (con omissione dell'orario).

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.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo dedotta la cauzione, oltre 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. 686/2018 R.G.E.*".

L'immobile sopra descritto viene posto in vendita al prezzo come libero come disposto dal Giudice dell'esecuzione con la suddetta ordinanza di delega.

Per quanto concerne l'attuale stato occupativo, si fa presente che l'immobile è occupato dalla società debitrice esecutata e che il Giudice dell'esecuzione ha emesso l'ordine di liberazione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

In relazione all'eventuale presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto accertato dal nominato esperto arch. Cristina Marchesi nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 09/05/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa”*.

Tutti gli immobili 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 rendono altresì edotti 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 da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto dichiarato dal predetto esperto nella succitata alla pagina nove della perizia di stima: *“Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata di Milano per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:*

•Licenza per Opere Edilizie N. 739 rilasciata alla -omissis- in data 28/02/1959 Atti n. 154219/24180/1958 per le seguenti opere:” costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione e negozi”;

•Licenza di occupazione N. 254 rilasciata alla -omissis- in data 19/10/1970 Atti n. 191758/16967/1970, vista la suddetta Licenza + Verbale di terza visita e Certificato di collaudo.

Note: sia la Licenza edilizia del 1959 che la Licenza di Occupazione del 1970 vennero rilasciate per un unico civico corrispondente a via Derna 3; sia la concessione che la licenza di occupazione fanno riferimento agli attuali civici 1/3/5/7/9/11/13 di via Derna.

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, è stata presentata, come appreso dalla proprietà e come da ispezione on-line, la seguente pratica edilizia, di cui gentilmente la proprietà ha fornito copia:

•CIAL del 22/06/2011 P.G. 468733/2011- Pratica 11854/2011, presentata dal Sig. -omissis- al Consiglio di Zona 2 del Comune di Milano per le seguenti opere: "demolizione e realizzazione tavolati interni per diversa distribuzione degli spazi interni".

Note:

-si riporta che la suddetta Pratica risulta irreperibile presso gli uffici del Comune di Milano e la scrivente è in attesa di ricevere la preannunciata lettera RR di atti irreperibili dagli uffici preposti;

-alla suddetta pratica (le cui modifiche sono risultate non del tutto realizzate ed in parte difformi da quanto raffigurato nei tipi grafici allegati) non è seguito l'aggiornamento catastale".

In punto di conformità urbanistica, edilizia e catastale si richiama quanto accertato dal nominato esperto nella summenzionata relazione di stima: "Alla data del sopralluogo (16/05/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 27/11/2003 ed ai tipi grafici allegati agli atti di fabbrica. Le difformità consistono in:

-diversa distribuzione degli spazi interni e formazione di bagno con antibagno al P. S1;

-formazione/mancata rappresentazione grafica del piccolo vano con lavabo (ricompreso nel perimetro dell'immobile) con accesso esterno dall'area comune sul retro.

Alla data del sopralluogo (16/05/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla CIAL del 22/06/2011, a cui non è seguito aggiornamento catastale. Le difformità consistono in:

-mancata formazione di tavolati divisorii tra i due originari locali ad entrambi i piani per formazione di n. 2 unità indipendenti;

-formazione di vano porta tra due locali sul retro a P.T;

-errata rappresentazione grafica della scaletta a P.T per accedere al locale deposito sul retro;

-formazione di tavolati con relativo vano porta per formazione di ulteriore locale deposito al P.T;

-formazione di ribassamenti in cartongesso ad entrambi i piani con H. interne diverse da quelle riportate nella pratica edilizia del 2011.

Si ricorda tuttavia, come da preannunciata lettera degli Uffici preposti, che la suddetta Pratica risulta irreperibile presso il Comune di Milano e che pertanto non si è potuto verificare la presenza di eventuali osservazioni, richieste di integrazioni o dinieghi da parte degli Uffici preposti; la scrivente non può pertanto riportare la conformità o meno di dette opere (in parte non concluse ed in parte difformi). Pertanto, l'eventuale futuro acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti). L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Milano risulta azionato in ADR-Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II – Capo II) - Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)".

In punto di certificazione energetica, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "lettera c) "i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015 "Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui

al precedente punto 3”, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell’indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari”.

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.trovoaste.it” - “www.legalmente.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

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

Per informazioni:

e-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 22 dicembre 2023

Il professionista delegato

e custode giudiziario

Avv. Francesco De Zuani

