

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT.SSA STELLA

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **372/2021 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, dottssa 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 Stresa n. 16**

-appartamento al piano quarto, composto da quattro locali oltre cucina e servizi, con annesso vano di cantina al piano interrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **196**, particella **194**, subalterno **20**, via Stresa n. 16, piano 4-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 127 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita Euro 697,22.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: altro fabbricato, prospetto su cortile comune, vano scale e pianerottolo comuni, altro appartamento e prospetto su via Stresa.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: altra cantina, corridoio comune da cui si accede, altra cantina e via Stresa.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati depositati in atti e redatti dall'esperto, arch. Barbara Marchesi.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il **giorno 29 giugno 2023 alle ore 10,00** presso la "*sala aste Conservatorio 22*", in **Milano, via Conservatorio n. 22**.

Il prezzo base, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice

dell'esecuzione è fissato in **Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato il quale 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 al custode giudiziario 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 28 giugno 2023**, esclusivamente dalle **ore 9,00 ed entro le ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: 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, 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 prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima pari ad Euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 372/2021 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 il quale presenta la 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 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, ex art. 588 c.p.c., 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. 372/2021 R.G.E.*".

L'immobile viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito all'attuale stato occupativo si fa presente che l'appartamento si trova nel pieno possesso del custode giudiziario.

In merito presenza di contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si richiama quanto accertato dall'esperto arch. Barbara Marchesi nella relazione tecnico-estimativa che forma integrante del presente avviso unitamente ai documenti allegati: "*Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato per l'unità in oggetto dante causa l'esecutato*".

Si dà 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 dello stabile ove è ubicato l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione tecnico-estimativa: "*Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.*"

Da consultazione telematica on line sul sito del Comune di Milano - Agibilità, per il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato rilasciato quanto segue:

-Licenza di abitabilità n. 330 atti 202341/36584/1930 rilasciata a Molteni Giovanni e Toninetti Ambrogio per lo stabile di via Stresa 16, visto il Nulla Osta in data 24.07.1929 atti 207344/1928 -Licenza di abitabilità n. 1160 atti 154212/33933/1931 rilasciata a Molteni Giovanni e Toninetti Ambrogio per lo stabile di via Stresa 16 (corpo interno)

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti per la visione degli atti di fabbrica nonché eventuali modifiche per l'unità in oggetto, presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Milano.

Alla data della presente si è ancora in attesa di riscontro da parte degli uffici preposti. Con riserva di integrazione qualora gli uffici riscontrino quanto richiesto. Pertanto la scrivente non può riportare l'esatta conformità edilizia".

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si riporta quanto dichiarato dal predetto esperto nella relazione di stima: *"7.2. - 7.3 Conformità edilizia - urbanistica - Catastale. Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) a meno di quanto segue: il locale bagno è stato suddiviso, attraverso la formazione di tavolato con porta, in antibagno più bagno. Pertanto l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) potrà provvedere, per regolarizzare le difformità, tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo da euro 2.500,00 ad euro 3.500,00 circa. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 3.000,00. (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti)".*

In merito al vano di cantina, si informano gli interessati all'acquisto che l'esperto ha individuato tale pertinenza ma non è riuscito ad accedere al suo interno.

Si invitano pertanto gli interessati all'acquisto a rendersi edotti presso il custode giudiziario in merito alla liberazione di tale accessorio.

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all'acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati 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 informano altresì 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 fa comunque 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 quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>", sui siti internet "www.trovoaste.it" e "www.legalmente.net" si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Inoltre, un estratto del presente avviso sarà pubblicato anche sui quotidiani: "*Corriere della Sera*" e "*Leggo*".

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

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, li 20 febbraio 2023

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco De Zuani

