

TRIBUNALE DI MILANO



Procedura esecutiva N. 1143/2016 R.G.E

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Caterbi, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 13 giugno 2017

RENDE NOTO

che il **giorno 9 aprile 2018**, alle **ore 16:00**

09/04/2018-

presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Vivaio n. 6 c/o Studio Legale Maschietto Maggiore Besseghini si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO UNICO

Intera piena proprietà di appartamento trilocale, di tipo economico (con annesso vano solaio al piano sottotetto), sito in Milano, Viale Lucania, n. 30, angolo Piazzale Bologna.

L'unità pignorata è ubicata in un fabbricato di buon decoro generale, dotato di ascensore.

L'appartamento, posto al primo piano, ha una tripla esposizione e una superficie commerciale complessiva di mq 75,38; si compone di soggiorno, due camere, cucinotto, bagno, disimpegno/ingresso ed un balcone a servizio di una delle camere, con affaccio verso Viale Lucania. Nel vano solaio sottotetto, pertinenziale, non è consentita la permanenza continua di persone, ma solo il deposito di cose.

L'abitazione confina con passaggio comune, con via Domenico Veneziano, con enti comuni (vano scala) con proprietà aliena per più lati, con Viale Lucania, salvo altri.

Il vano solaio (sottotetto) confina con enti comuni (vano scala), con via Domenico Veneziano, con proprietà aliena, con corridoio comune, salvo altri.

Per quanto riguarda le condizioni generali dell'appartamento in oggetto, l'unità si presenta in scarse condizioni di conservazione, con impianti obsoleti, denotando la necessità di interventi manutentivi.

I millesimi di proprietà di parti comuni sono pari a 37,00.

Riportati in **Catasto Fabbricati** di **Milano**, al **foglio 559, particella 6, sub. 8**, zona censuaria 2, cat. A/3, cl 3, vani 5, superficie totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, viale Lucania, n. 30, piano 1-9, rendita catastale euro 581,01.

STATO DI POSSESSO

L'appartamento pignorato è attualmente occupato. E' stato emesso ordine di liberazione in data 1 dicembre 2017 ed è in corso di esecuzione da parte del Custode Giudiziario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Classe Energetica **G**.

L'immobile è dotato del Certificato Energetico di cui alla legge n. 19/91 e successivi D.Lgs. 192/05 e 311/06, nonché di cui al DM dell'Economia e delle Finanze 19.02.07, successivamente modificato dai decreti 26.10.07 e 7.04.08, attestato protocollato il 3 agosto 2009 con PG n. 595260/2009.

Come si evince dalla perizia, la copia dell'attestato è stata fornita dall'Amministratore condominiale pro tempore.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'esperto precisa che il fabbricato dispone di ascensore, citofono ed è allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna, luce, gas metano e TV.

Precisa inoltre che, secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, gli impianti tv, ascensore, termico e citofonico sono a norma, ma la conformità degli stessi non è conosciuta. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, l'esperto sottolinea che è a norma solo perché presente il "salvavita" ma la conformità dello stesso non è conosciuta. L'impianto gas, come si evince dalla perizia, è da normalizzare e la conformità dello stesso non è conosciuta.

L'impianto idrico è obsoleto, anche se funzionante. La conformità di quest'ultimo non è conosciuta.

Esiste l'impianto antincendio, come affermato in perizia. L'Amministratore condominiale pro tempore ha solo comunicato che la pratica VV.FF. è in fase di definizione.

CONFORMITA' CATASTALE

L'esperto conferma la regolarità catastale.

ONERI CONDOMINIALI

Le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad euro 2.800,00.

Per quanto riguarda le spese condominiali scadute ed insolute, con riferimento a tutti i condomini morosi, alla data di redazione della perizia, va detto che l'Amministratore condominiale pro tempore, non ha fornito un dato preciso (né indicativo) al riguardo. Egli, si è limitato a trasmettere copia del verbale d'assemblea del 2015, dal quale, anche per via della notevole datazione del documento, l'esperto, non è stato in grado di trarre informazioni attendibili, aggiornate.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

La richiesta di visione della pratica in oggetto è stata protocollata dall'esperto in data 20/03/2017 con PG 133697/2017 all'Ufficio Visure Atti e Rilascio Copie del Comune di Milano.

In data 25/05/2017, l'esperto, dopo essersi recato personalmente presso l'Ufficio summenzionato, ha avuto notizia, da quest'ultimo, che il fascicolo richiesto risulta irreperibile e che, a tal riguardo, avrebbe ricevuto notizia, circa il ritrovamento del fascicolo de quo, tramite lettera raccomandata.

L'esperto, quindi, ritenendo un'inutile perdita di tempo, attendere che tale comunicazione scritta venisse realmente evasa, ha provveduto a completare la relazione tecnica ed al suo conseguente deposito, precisando che, non appena in possesso della lettera in questione, egli provvederà a produrla come documentazione integrativa.

Tutto ciò anche in ragione del fatto che il sopralluogo, sul bene in oggetto, avvenuto in data 13/04/2017, non ha rilevato differenze tra lo stato di fatto e quanto riportato dalla planimetria catastale risalente al 1958, ovvero verosimilmente corrispondente al periodo di edificazione del fabbricato. Quindi, seppur nei limiti di una inevitabile carenza documentale, ciò consente di poter prudenzialmente confermare la regolarità edilizia dell'unità abitativa pignorata.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno scorso 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.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

- 1)** La vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2)** Il prezzo base è stato ridotto di un quarto rispetto a quello di stima ed è fissato in **euro 113.000,00 per il lotto UNICO.**
 - 2.1)** L'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad **euro 84.750,00.**
- 3)** Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .
- 4)** Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:
 - un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1143/2016 RG di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta a titolo di cauzione e

in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;

- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositata presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Vivaio n. 6 c/o Studio Legale Maschietto Maggiore Besseghini entro e non oltre le ore 12:30 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato ed i festivi), e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata , non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad euro 2.000,00 (euro duemila/00).

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima domanda di partecipazione all'incanto o nell'offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione per l'ipotesi di vendita senza incanto (ovvero entro il più breve

termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.).

Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1143/2016, e depositato presso l'ufficio del delegato oppure su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, aperto presso una banca a scelta del professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita che saranno calcolata dopo l'aggiudicazione.

Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 1143/2016, e depositato presso l'ufficio del delegato oppure su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, aperto presso una banca a scelta del professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario Unicredit (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell'offerta di acquisto o nella domanda di partecipazione all'incanto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno

dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Vivaio n. 6 c/o Studio Legale Maschietto Maggiore Besseghini, cell. 329 0143325; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), e secondo le indicazioni del Tribunale di Milano disposte con provvedimento del 9 gennaio 2018;
- che custode giudiziario degli immobili è la sottoscritta avv. Simona Romeo.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 31 gennaio 2018

Avv. Simona Romeo

“Il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell’art. 492, 2 co. Cpc, vale anche quale comunicazione / notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio”