

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 1293/2015 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. GIUSEPPE FIENGO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **avvocato Alfonso Martucci**, con recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. con provvedimento del 20 dicembre 2018 a firma del Giudice dell'esecuzione dr. Giuseppe Fiengo

AVVISA

che il giorno **martedì 14 maggio 2019 alle ore 13:00** presso il suo recapito in Milano alla Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto (Studio Notarile Prof. Avv. Ubaldo La Porta) è fissata la **vendita senza incanto in un unico lotto**, a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui si trova, il tutto descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore nominato arch Marco Bonetti, pubblica e consultabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che rappresenta, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed alla quale interamente si rimanda per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, di eventuali difformità e di eventuali atti di asservimento urbanistico, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive, passive ed eventuali, anche ai sensi delle disposizioni di cui alla Legge 47/1985 ed al D.P.R. 380/2001 oltre successive integrazioni e modificazioni, delle quali qualora ne ricorrano i presupposti il futuro aggiudicatario potrà avvalersi, della piena proprietà della

seguente unità immobiliare pignorata, sita in **Milano, viale Beatrice D'Este n. 7** e precisamente:

a. Unità immobiliare al piano primo composta da ampio soggiorno con zona pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed un corridoio centrale di disimpegno, il tutto censito presso il catasto fabbricati di detto comune al foglio **476**, particella **295**, subalterno **796**, viale Beatrice d'Este nr. 7 piano:1 scala: B, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 180 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 178 mq, rendita Euro 2.231,09.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima in atti l'arch. Marco Bonetti evidenzia tra l'altro, che: *<<...l'appartamento risponde ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aeroilluminanti; la scheda catastale è conforme allo stato di fatto.*

La costruzione dell'immobile di viale Beatrice d'Este n. 7 è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967; l'esperto stimatore non è entrato in possesso della licenza edilizia originaria perché molto datata; non è stato possibile risalire al proprietario originario (committente) né all'appaltatore, né al progettista. Poiché trattasi di complesso condominiale di dimensioni significative si può ragionevolmente ritenere che l'intera costruzione sia stata regolarmente autorizzata secondo i criteri dell'epoca, presumibilmente negli anni '30.

Le pratiche edilizie che riguardano l'immobile oggetto della presente procedura sono le seguenti:

- Comunicazione per opere interne ex art. 26 delle legge 47/85 presentata in data 20/03/1986 prot. 95957-95958-95959-95960-95961-95961-95962-95963-95964-95965-95966-95967;

- Domanda di concessione in sanatoria del 07/05/1986 prot. 185503;

- Domanda di concessione in sanatoria del 28/06/1986 prot. 256693;
- Domanda di concessione in sanatoria del 14/07/1986 prot. 284642;
- Domanda di concessione in sanatoria del 07/02/1995 prot. 4111/171;
- Dichiarazione del 14/11/1997 prot. 24633.170/97 ai sensi della legge 662 del 23/12/1996 (Razionalizzazione della finanza pubblica - servizio sanitario) e successive varianti.

L'ultima pratica edilizia che riguarda nello specifico l'immobile oggetto di esecuzione ad uso appartamento è la DIA PG. 978038/2009 del 24/12/2009 presentata al Comune di Milano. Segue la dichiarazione di fine lavori avvenuta in data 31/05/2010 (compresa variante minore) e certificazione di collaudo finale PG a firma dello stesso professionista. Il progettista - contattato dall'esperto stimatore - ha dichiarato che per la chiusura definitiva della pratica DIA 978038/2009 sarebbero occorsi i certificati di regola d'arte degli impiantisti. Tali certificati non sarebbero stati consegnati alla proprietà a causa di problematiche relative ai pagamenti per i lavori di ristrutturazione svolti. Nonostante i solleciti il progettista non è mai entrato in possesso dei certificati e non conosce lo stato attuale della pratica edilizia, ovvero non conosce le iniziative nel frattempo intraprese dalla proprietà. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta conforme all'ultimo stato di progetto licenziato del 2009. Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alle norme igienico-sanitarie. Non risultano presenti nell'archivio del Comune di Milano altre pratiche edilizie riconducibili all'immobile oggetto di pignoramento, né l'esperto stimatore è a conoscenza di depositi avvenuti dopo la DIA del 2009. Allo stato occorre produrre i certificati di esecuzione a regola d'arte degli impianti, versare la sanzione prevista per i ritardi maturati e chiudere la pratica edilizia...>>

Stato occupativo e richieste di visita al compendio immobiliare pignorato:
nell'ultimo rendiconto di custodia depositato in atti l'immobile pignorato

risulta occupato da parte debitrice; con provvedimento del 20 dicembre 2018 il Giudice dell'esecuzione emetteva ordine di liberazione di immobile pignorato ex art. 560 c.p.c.

Per visitare l'appartamento è opportuno prenotare la visita sul portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, cliccando sull'apposito link "prenota visita immobile" inserito nella pagina dedicata alla procedura espropriativa; il custode giudiziario **SIVAG s.p.a.** è comunque reperibile ai seguenti riferimenti: immobiliare@sivag.com telefono: 02/26952007.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Prezzo Base Euro 934.000,00

Offerta minima Euro 700.500,00

Ogni offerta inferiore ad Euro 700.500,00 sarà dichiarata inefficace.

Per partecipare i concorrenti dovranno depositare offerta d'acquisto **in busta chiusa** presso il recapito del sottoscritto professionista delegato in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 scala B piano quarto esclusivamente dalle ore 09:00 alle ore 13:00 di **lunedì 13 maggio 2019**.

All'esterno della busta chiusa andranno annotati, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., il nome di chi materialmente provvede alla presentazione, il nome del Giudice dell'esecuzione e la data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere:

- 1) Offerta irrevocabile d'acquisto** - sulla quale andrà applicata una marca da bollo da Euro 16,00 - con l'indicazione della procedura in oggetto (RGE 1293/2015), e delle generalità complete del soggetto offerente; nell'offerta d'acquisto andrà anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati

e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;

Se l'offerente è persona fisica occorrerà indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile, con allegate fotocopie di carta d'identità e codice fiscale;

Se l'offerente è persona giuridica occorrerà indicare la denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA oltre alle generalità complete del legale rappresentante con allegata visura camerale da cui risultino i poteri ovvero procura notarile che giustifichi detti poteri.

Se l'offerta è fatta in nome e per conto di un minore andrà inserita all'interno della busta chiusa anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa soltanto se il mandato viene conferito ad un avvocato (art. 571 comma I c.p.c.).

- 2) Il prezzo che si intende offrire, che andrà espressamente indicato nell'offerta d'acquisto e che potrà anche essere di **importo inferiore** rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto (**importo indicato nella c.d. offerta minima**);
- 3) La costituzione della cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto che dovrà essere costituita mediante assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 1293/2015" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **martedì 14 Maggio 2019 alle ore 13:00** rimane pertanto fissata la convocazione delle parti, del creditore procedente, dei creditori iscritti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ai sensi dell'art. 572 c.p.c. Qualora sia presentata una unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una unica offerta, inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

Nel caso in cui siano presentate più offerte valide il sottoscritto professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con offerte in aumento nella misura minima di **Euro 5.000,00 con aggiudicazione in favore del maggiore offerente**, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta una offerta pari al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene pignorato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 590 c.p.c.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso ne presuppone la conoscenza integrale in particolare per quanto riguarda:

- 1) **Il pagamento del saldo prezzo** che, dedotta la cauzione già versata, andrà effettuato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mani del

professionista delegato a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 1293/2015";

2) Le spese di trasferimento del bene immobile che dovranno essere versate unitamente al saldo prezzo a mezzo assegno circolare Non Trasferibile intestato "Tribunale di Milano - RGE 1293/2015";

Si ricorda che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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, per 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 o 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.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio recapito sito in Milano, Piazza Pio XI nr. 1 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, previo appuntamento.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione sui quotidiani "Corriere della Sera" edizione Lombardia e su "Leggo Milano";

- pubblicazione sui www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- apposizione del cartello "VENDESI" in prossimità dell'ingresso del fabbricato.

Milano, lì 15 febbraio 2019

avv.to Alfonso Martucci, professionista delegato