

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1435/14, delegata per le operazioni di vendita, all'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, via Fontana n. 22

VENDITA SENZA INCANTO

(primo esperimento)

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

Il sottoscritto Avv. Alex Alessi

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 4 aprile 2018,
- vista la perizia redatta dal perito edile Mauro Angelo Tenti,
- 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, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **lotto unico**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in **Euro 45.000,00 con offerta minima Euro 33.750,00**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato avv. Alex Alessi in Milano, via Fontana n. 22, esclusivamente i giorni 22, 23 e 24 ottobre 2018 dalle ore 09,30 alle ore 13,00.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 33.750,00 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. Ese. R.G.E. 1435/2014 Tribunale di Milano**".

4) In data **25 ottobre 2018 alle ore 9.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Fontana n. 22, 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, **con rialzo minimo di Euro 1.000,00**, 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 dell'esecuzione/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;

in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

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 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dedotta la cauzione dovrà versare presso il Delegato, mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Es. R.G.E. 1435/2014 Tribunale di Milano**", le seguenti somme:

- **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.).

- 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, ammontante per l'odierna vendita ad **Euro 700,00 circa** da intendersi comprensivi degli accessori di legge;

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'Aggiudicatario i cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

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 esecutiva 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 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 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

Appartamento: sito in Pioltello, in via Roma al civico, 97, composto da un locale, una cucina, un servizio, due disimpegni, ed una pertinenza accessoria (cantina)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **48,00** circa.

NB: si fa presente che, come dal CTU nel proprio elaborato alla pag. 6, nell'atto di provenienza è compreso "un posto auto di pertinenza ad uso esclusivo e perpetuo nel cortile al mapp. 109 contraddistinto con il n° 6". Lo stesso è così coerenziato : posto auto interno 5, marciapiede comune, posto auto interno 7, cortile comune mappale 109 sub. 712. L'unità non ha un'individuazione catastale né tanto meno è rappresentata in una scheda catastale."

Il tutto è identificato al Catasto Fabbricati del predetto comune con i seguenti identificativi:

Fg. n. 4 - Mapp. n. 108 - Sub. 701, Cat. A/3; classe 4, consistenza v. 3,0 ; superficie catastale: totale 47 mq.; totale escluse aree scoperte : 47 mq.; posto al piano TS1; rendita € 263,39.

Coerenze dell'Appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Appartamento: Nord - proprietà di terzi; Est - cortile comune; Sud - vano scala ; Ovest - Via Roma; Cantina: Nord - proprietà di terzi sub 3; Est e Sud - corridoio comune; Ovest -

proprietà di terzi sub. 7;

Provenienza: atto di compravendita a firma del Dott. Giorgio Mantelli (notaio in Milano) in data 27.10.2006 n. 214731/21304 di raccolta, registrato a Milano 2^ in data 06.11.2006 al n. 161711 e trascritto a Milano 2^ in data 07.11.2006 ai nn 169639/88611.

Riferito al bene Fg 4 - Mapp. 108 - sub. 701

Conformità urbanistica: ci si riporta a quanto scritto dal CTU nel proprio elaborato; in particolare, si segnala che l'esperto, alle pagine 4 e 5, scrive: *"nell'atto di acquisto, del 27.10.2006 con Atto Notaio Mantelli 214731/21304 racc., si riferiva che l'immobile in cui è ubicato l'unità è stato edificato ante 1° 09.1967 e successivamente è stata rilasciata in data 7.01.1988 una concessione edilizia a sanatoria al n° 257/87 (per cambio d'uso da abitazione ad ufficio) e inoltrata al comune di Pioltello una comunicazione in data 3.10.2006 per variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione;*

- in data 27.11.2006 il comune di Pioltello comunicava (alla proprietà ed al tecnico estensore della pratica) la non assentibilità della pratica presentata il 3.10.2006 in quanto:

- come previsto dal regolamento edilizio all'art. 91 ogni unità deve essere dotata di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

- sugli elaborati manca una dichiarazione o dimostrazione grafica (sezione) dalla quale si evinca l'esistenza di un piano interrato o eventualmente la presenza di un vespaio areato, anch'esso obbligatorio al di sotto del piano di calpestio delle u.i. residenziali.

- secondo le N.T.A. vigenti, deve essere assicurato un posto auto per ogni unità abitativa e/o unità destinate ad attività compatibili con la residenza e quindi relativo atto di vincolo pertinenziale;

- precisare quale adeguamento impiantistico è stato necessario adoperare e, se non fosse stato necessario indicare comunque sulle tavole: dove sono le canne fumarie e di esalazione; ricordarsi infine che per quanto concerne il W.C. la sup. minima da garantire è pari a 4 mq e che è sempre necessario rappresentare graficamente la posizione di almeno 4 apparecchi sanitari.

- in data 11.12.2006 il tecnico inoltrava comunicazione di chiarimento;

- in data 15.03.2007 il comune di Pioltello ribadiva (al tecnico) la non assentibilità della pratica presentata per i motivi esposti nella comunicazione del 27.11.2006.

Da allora più nessuna corrispondenza o documentazione è intercorsa tra le parti.

Per quanto sopra esposto, appare evidente che oggi l'unità immobiliare non ha destinazione abitativa, ma bensì ad ufficio, almeno sino a quando non sarà regolarizzata la situazione edilizia con il Comune di Pioltello.

Tale regolarizzazione potrà avvenire previa presentazione di una nuova pratica edilizia (CILA tardiva/sanatoria), allegando elaborati grafici che contengano i chiarimenti richiesti dal Comune, oltre a copia dell'atto di acquisto per dimostrare il possesso di un posto auto.

E' previsto il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00=.

Si dovranno altresì eseguire i lavori per la realizzazione di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq. (come richiesto dal comune) e la realizzazione dell'impiantistica necessaria.

Al termine dei lavori si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare.

Nel caso in cui non si desse corso a quanto sopra esposto si dovrà precedere sia alla realizzazione del tavolato divisorio tra i due disimpegni che alla ripresentazione della scheda catastale per riportare l'unità nella categoria catastale "uffici", ma soprattutto verificare la validità dell'atto di trasferimento del 27.10.2006 del Notaio Mantelli.

Regolarizzazioni per sanatoria edilizia :

a) Costo professionista : € 2.000,00=

b) Oblazione : € 1.000,00=

c) Costo del lavoro da eseguirsi indicativamente : 3.500,00=

Riferito limitatamente a corpo unico

Regolarizzazioni per riportare l'unità ad uso ufficio:

d) Costo professionista : =====

e) Oblazione : =====

f) Costo del lavoro da eseguirsi indicativamente : 3.500,00=

Riferito limitatamente a corpo unico"

Conformità catastale: ci si riporta a quanto indicato dal CTU nel proprio elaborato, in particolare, si segnala che l'esperto, alla pagina 5 del proprio elaborato, scrive:

"(...)Appartamento Dal confronto effettuato, nel corso del sopralluogo, tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria catastale del 04.10.2006, si è riscontrata l'assenza del tavolato divisorio tra i due disimpegni.

Regolarizzazioni per sanatoria edilizia:

a) Costo professionista : € 500,00=

b) Oblazione : € 50,00=

Riferito limitatamente a corpo unico

Regolarizzazioni per riportare l'unità ad uso ufficio:

c) Costo professionista : € 500,00=

d) Oblazione : € 50,00=

Riferito limitatamente a corpo unico"

Stato occupativo: occupato da terzi senza titolo.

..*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

AVV. ALEX ALESSI

TEL. 0259904339 - FAX 0245474064

MAIL: avv.alessi@studioavvalessi.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet: www.trovoaste.it; www.legalmente.it; sul portale vendite pubbliche oltre che alla pubblicazione sui quotidiani Corriere della Sera (edizione Lombardia) e Leggo Milano.

Milano, 19 luglio 2018

Il Delegato alla vendita

Avv. Alex Alessi