

AVVOCATO CINZIA RODEGHER
PIAZZA CASTELLO, N. 5
20121 - MILANO
TEL. 02 86465051 - FAX 02 86465035
AVV.RODEGHER@GMAIL.COM

Repubblica Italiana
TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 1463/2018
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi

Promossa da
Condominio Serrati 7/17, Milano
Contro

Indicazione omissa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

21 APRILE 2021, ore 16.30

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 3 luglio 2019;
- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 16 giugno 2020 con il quale - a seguito della dichiarazione di decadenza dell'aggiudicatario - ha disposto che il professionista delegato prosegua nelle operazioni di vendita al medesimo prezzo dell'ultimo esperimento;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.
- 2) Il prezzo base è di **euro 130.000,00**=(centotrentamila/00).
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì), **entro le ore 13.00 del giorno 20 APRILE 2021.**

La dichiarazione di offerta, munita di bollo da euro 16,00, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione completa delle generalità, dovrà contenere l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base sopra indicato, ma non oltre un quarto dello stesso e, quindi, **l'offerta, per essere efficace, non potrà inferiore ad euro 97.500,00** (novantasettemilacinquecento/00).

Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Esecutiva RGE 1463/2018”**.

Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) **In data 21 APRILE 2021 alle ore 16.30**, presso lo studio del professionista delegato, in Milano Piazza Castello n. 5, viene fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e, nel caso siano presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di euro 2.000,00.

Alla luce **dell'emergenza sanitaria** in corso **si invita sin d'ora gli offerenti:**

- a partecipare alla gara senza accompagnatori;
- ad utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca;
- a portare con sé gel igienizzante per le mani;
- a mantenere la distanza personale di almeno un metro.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

6) L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare al professionista delegato il residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori, mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **“Proc. Esecutiva 1463/2018”**.

A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare, sia in cancelleria, sia presso lo studio del delegato, prima dell'asta, nota riepilogativa del credito, con indicazione delle modalità di versamento che dovranno essere seguite dall'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano (Mi), via Giacinto Serrati Menotti, n. 11:

proprietà superficaria (con scadenza fissata al 10.05.2058) della quota di 1/1 di appartamento, con annessa cantina, il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune come segue:

foglio 565, particella 395, subalterno 26, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale totale 104 mq, rendita 795,34, via Giacinto Serrati Menotti, piano 4-S1.

Coerenze dell'appartamento P4, da nord in senso orario:

a.u.i. della scala al civico 9, area comune e vano ascensore, vano scale e vano ascensore e altra ui, area comune.

Coerenze della cantina PS1, da nord in senso orario:

altra ui, corridoio comune, altra u.i., area comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Alberto Russo datata 31 maggio 2019, che deve essere consultata dall'offerente (sui siti internet di seguito indicati ove viene svolta la pubblicità del presente avviso) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla relazione di stima - pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati unitamente all'ordinanza di vendita - unitamente all'ordinanza di vendita - redatta dall'esperto, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, emerge quanto segue:

- *pratiche edilizie*: l'immobile è stato costruito a seguito di rilascio di licenza edilizia nr 1269 del 25.06.1973 – Atti 274956/23735/1972 e successiva variante nr. 2217 del 15.10.1974 – Atti 127420/10004/74 alla quale ha fatto seguito Licenza di occupazione nr. 60 in data 20/10/1977;

- *conformità edilizia*: dai disegni allegati alla licenza edilizia, risulta la corrispondenza della perimetrazione dell'immobile ma non delle partizioni interne, che presentano alcune lievi difformità. In particolare, la porta di accesso alla cucina, che avrebbe dovuto essere posizionata sul lato est del locale, adiacente alla porta di ingresso sulla sinistra, è stata chiusa e l'accesso alla cucina è stato creato sulla parete nord della stessa. L'accesso è stato creato tramite abbattimento parziale del muro con creazione di un varco di accesso e di due muretti dell'altezza di circa un metro ai lati dell'apertura di accesso. È stato inoltre creato un antibagno nel disimpegno delle camere L1 e L2 (come identificate in perizia), antistante il bagno di servizio posizionato nel lato nord dell'appartamento, chiudendo la porta di accesso al locale L3 (come identificato in perizia) e creando una porta verso il disimpegno della zona notte all'altezza dell'angolo della stanza L1. L'accesso al locale L3 è stato creato dal soggiorno con parziale abbattimento del divisorio ed inserimento di una porta;

- *conformità catastale*: il perito rileva di aver riscontrato le stesse difformità sopra citate in merito alla conformità edilizia; rileva, inoltre, che nella documentazione catastale la cantina viene posizionata al piano S1 mentre nella realtà la stessa si trova al piano terreno.

Le difformità accertate e sopra descritte possono essere superate tramite il ripristino dello stato dei luoghi oppure tramite presentazione di opportuna pratica edilizia in sanatoria e tramite aggiornamento della scheda catastale. L'eventuale onere economico per il ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo, viene stimato tra un minimo di euro 3.000,00 ed un massimo di euro 6.000,00;

- *stato di possesso*: l'immobile è stato liberato in esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione. Maggiori informazioni circa lo stato di occupazione possono essere richieste al custode giudiziario.

* * *

- *durata del diritto di superficie*: dalla perizia emerge che l'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso costruito in edilizia convenzionata. Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'ALER e presso gli uffici comunali dedicati all'edilizia convenzionata, il perito ha potuto apprendere che l'originaria convenzione è stata stipulata con atto nr 100662/24937 in data 24.05.1977, notaio Antonio Zagara, **la scadenza della convenzione, e quindi del diritto di superficie, è stata fissata al 10.05.2058.**

- *diritto di riscatto*: il perito estimatore all'udienza del 3 luglio 2019, come da ordinanza di delega pubblicata sui siti di seguito richiamati, ha precisato che **ALLO STATO NON E' POSSIBILE IL RISCATTO DELLA PIENA PROPRIETA' DEL BENE**;

- *prezzo massimo di cessione in edilizia convenzionata*: si richiama quanto precisato dal perito estimatore nel relativo paragrafo della perizia (cfr. pag. 16).

Tutta la documentazione acquisita dal perito estimatore, ed allegata alla perizia di stima, è disponibile per gli eventuali interessati presso lo Studio del professionista delegato.

* * *

Si precisa, altresì, quanto segue:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore sopra indicato (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar 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: 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.

B. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

C. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, nonché le spese, riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario.

E. Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

F. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE - intestato come sopra indicato - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; 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.

G. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di *unica offerta*: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

- in caso di *pluralità di offerte*: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (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 un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 per gli immobili stimati da euro 100.000,01 a euro 130.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I. L'aggiudicatario dovrà depositare - con le modalità sopra indicate - il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

J. 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.

K. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita : "*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*".

AVVISA ALTRESI'

Il professionista delegato è nominato custode giudiziario: maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;

- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
 - pubblicazione dell'ordinanza di delega, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net,
- oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;
per informazioni:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: avv.rodegher@gmail.com

Milano, il giorno 27 gennaio 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher