

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

N. 1488/2015 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 2 ottobre 2018 a firma del Giudice dell'esecuzione dr. Giuseppe Fiengo

AVVISA

che il giorno **martedì 14 maggio 2019 alle ore 12:30** 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. Vincenza Nardone, 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 **Vaprio d'Adda (Milano), via Guglielmo Marconi n. 54/56** e precisamente:

a. unità immobiliare al piano terzo composto da quattro locali e servizi con annesso locale **cantina** al piano interrato e **box autorimessa** al piano terzo interrato, il tutto censito presso il catasto fabbricati di detto comune al foglio **3**, particella **647**, subalterno **10**, via Guglielmo Marconi n. 54 piano: T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 109 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 106 mq, rendita Euro 379,60 quanto all'appartamento ed alla cantina ed al foglio **3**, particella **655**, subalterno **7**, via Guglielmo Marconi n. 56 piano: T, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie catastale totale: 14 mq, rendita Euro 63,63 quanto al box autorimessa.

Osservazioni dell'esperto stimatore: nella relazione di stima in atti l'arch. Vincenza Nardone evidenzia tra l'altro, che: <<...rispetto all'ultima planimetria in atti si rilevano indicativamente le seguenti difformità come risulta anche dal confronto con lo schema di rilievo fuori scala: modifiche nel posizionamento e/o conformazione di alcuni tavolati interni (separazione della cucina dal soggiorno ed eliminazione porzione di tavolato tra cucina e soggiorno); sull'altezza non si può riferire in quanto la planimetria catastale sul punto è illeggibile tranne che per la cantina che è stata rilevata con altezza ml. 2,50 anziché 2,40 come riportato in planimetria; lieve modifica nel posizionamento delle pareti delle due camere con affaccio verso est; la cantina è dotata di finestra e non è completamente interrata. In relazione a quanto sopra si dà atto che ancorché lo stato di fatto dei suddetti beni non sia completamente conforme all'ultima planimetria catastale in atti, non modificando a parere di chi scrive la rendita catastale non si ritiene necessario presentare l'aggiornamento presso il competente Catasto, fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale

competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

Dal certificato notarile in atti emergono **n. 2** convenzioni urbanistiche ovvero Convenzione Edilizia stipulata in data 22 dicembre 1977 a rogito del segretario Comunale di Vaprio d'Adda rep. 2132, trascritta a Milano "2" in data 17 aprile 1978 nn. 19919/17310 e successiva rettifica a rogito del segretario Comunale di Vaprio d'Adda in 28 settembre 1978 rep. 2230, trascritta a Milano "2" in data 2 febbraio 1979 nn. 8716/7676, qui allegate i cui contenuti sono da ritenersi qui integralmente richiamati e trascritti e lo stesso dicasi per ciò che concerne i titoli di provenienza ed il Regolamento di Condominio; in particolare si fa presente che: [...il terreno della presente convenzione fa parte di aree destinate ad edilizia residenziale ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865. La parte acquirente dà atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno di oggetto. 6) l'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non può essere alienato a nessun titolo né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di anni dieci dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. 7) decorsi dieci anni dal rilascio della suddetta licenza di abitabilità, l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici o popolari al prezzo fissato dall'U.T.E., tenendo conto dello stato di conservazione delle costruzioni, del valore dell'area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell'art. 16 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario. 8) decorsi venti dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti di godimento con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutato sulla base della variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'UTE e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente ufficio del registro, che provvede a versarlo al Comune. 9) l'alloggio può essere dato in locazione fin dal momento del rilascio della licenza di abitabilità. Da tale momento e fino all'atto del versamento a favore del Comune della somma di cui al punto 8 l'alloggio potrà essere locato solo ed esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'UTE secondo i criteri di cui al punto 7. Il versamento della somma suddetta può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dalla vendita dell'alloggio. Dal momento in cui la somma è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario può dare l'alloggio in locazione a chiunque ed il

relativo canone sarà stabilito contrattualmente con il locatario. Gli atti compiuti in violazione della suddetta disposizione sono nulli; tale nullità potrà essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e potrà essere rilevata d'ufficio dal Giudice...]] .

Pratiche edilizie e Regolarità edilizia: Dichiarazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda in data 29/03/1983 Pratica Edilizia n. 25/77, 97/79, 49/81, 56/82 secondo quanto riportato in suddetto atto a seguito, tra l'altro, di verbale dell'Ufficiale Sanitario del 16/03/1983, di verbale dell'Ufficio Tecnico comunale in data 16/03/1983 ed in cui si dava atto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e varianti di riferimento; si fa presente il fabbricato nella richiesta di abitabilità viene indicato di n. 3 piani f.t.; Dichiarazione di agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Vaprio D'Adda in data 15/02/1982 Pratica Edilizia n. 25/77 e parte variante 97/79 secondo quanto riportato in suddetto atto a seguito, tra l'altro, di verbale dell'Ufficiale Sanitario del 24/04/1980, di verbale dell'Ufficio Tecnico comunale in data 24/04/1980 ed in cui si dava atto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia e varianti di riferimento; si fa presente che il fabbricato nella richiesta di abitabilità viene indicato di n. 4 piani f.t.

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 14 maggio 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 135.000,00

Offerta minima Euro 101.250,00

Ogni offerta inferiore ad Euro 101.250,00 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 1488/2015), 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 1488/2015" che andrà inserito all'interno della busta.

Il giorno **martedì 14 Maggio 2019 alle ore 12:30** 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 2.500,00 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 1488/2015";
- 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 1488/2015";

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