

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. **Giuseppe FIENGO**

Professionista delegato: **Avv. Giovanna Genna**

* * * * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 1734/2017**
promossa da:

- **Condominio B. Verro 45 Milano**, c.f. 95661950154, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Marco Nino e Mauro Amedeo La Franceschina ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in Milano, Corso Monforte n. 45;

contro

- ...;

e contro

-

Il sottoscritto Avv. Giovanna Genna, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 18 febbraio 2020;
- gli articoli 591 bis c.p.c. e le norme in esso richiamate;

AVVISA

che il giorno **4 dicembre 2020**, alle ore **17,00**, presso il suo studio in **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**, procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

degli immobili pignorati - *infra* descritti - con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate;

* * * * *

MODALITA' DELLA VENDITA

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base è di Euro 92.000,00 (novantaduemila/00);
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio, **esclusivamente** il giorno **3 dicembre 2020** dalle ore **10,00** alle ore **13,00** in busta bianca chiusa priva di qualsiasi segno di riconoscimento presso lo studio dell'Avv. Giovanna Genna a **Milano, Via Pier Lombardo n. 7**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo da € 16,00) per ciascun Lotto dovrà contenere:

- il numero della procedura esecutiva **RGE 1734/2017**;
- i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali - foglio, particella e subalterno);
- le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del tesserino del codice fiscale;
- **qualora offerente fosse una persona giuridica societaria**, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi materialmente presenta l'offerta), dovrà essere allegato certificato aggiornato del Registro delle Imprese e statuto vigente e/o copia dell'eventuale procura notarile;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto (in caso di aggiudicazione dovrà essere esibita copia autentica della relativa procura speciale notarile avente data non successiva a quella fissata per l'asta);
- **qualora offerente fosse un cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, dovrà essere allegato certificato di cittadinanza e/o carta di identità italiana e permesso di soggiorno

in corso di validità, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- l'indicazione della somma offerta;

- assegno circolare non trasferibile, intestato "Avv. Giovanna Genna - RGE 1734/2017", portante **cauzione non inferiore ad un decimo della somma offerta.**

Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base**, nella fattispecie pari ad Euro 69.000,00;

4) il giorno **4 dicembre 2020**, alle ore **17,00**, è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con **rialzo minimo di Euro 1.500,00 (millecinquecento).**

L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arrivino al prezzo base d'asta.

5) Trattandosi di esecuzione avente per oggetto immobili gravati da ipoteca a garanzia di mutuo di credito fondiario, l'aggiudicatario, entro **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente alla Banca (salvo che intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, sempreché il contratto non sia stato risolto) quella parte del prezzo che corrisponde al credito della stessa per capitale, accessori e spese, in conformità al disposto dei commi 4 e 5 dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 e dovrà versare, nello stesso termine, al professionista delegato, l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, trascrizione e voltura catastale e parte del compenso del professionista delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre alle relative spese generali e agli accessori di legge (come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 pubblicato in G.U. il 24.2.2016) e come verrà precisato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione, il tutto mediante distinti assegni circolari non trasferibili intestati nel modo sopra indicato o bonifici bancari.

6) L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive o 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, a titolo di mero esempio, quelli urbanistici o derivanti dall'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.

7) L'Esperto Arch. Monica Correggi, ai sensi della vigente normativa urbanistica, ha precisato che: *"L'unità immobiliare è compresa in un fabbricato edificato in epoca vecchia, anteriore al 1° settembre 1967" e risulta essere stata oggetto di opere edilizie denunciate con i seguenti provvedimenti autorizzativi:*

- **Numero pratica: n.201**; intestazione; *Permesso di Costruire per opere edilizie a sanatoria (ai sensi dell'art. 88 del R.E.) Per lavori: avvenuta esecuzione delle seguenti opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 64 del vigente R.E.: modifiche distributive interne attraverso la demolizione e la ricostruzione di tavolati per diversa localizzazione del blocco servizio igienico in unità immobiliare residenziale a piano terra. Oggetto: manutenzione*

straordinaria. Presentazione in data 27/10/2009 PG 807250/09 Progr. 7922/09. Rilascio in data 25/02/2010 PG 807250/09 Progr. 7922/09.

Abitabilità/agibilità: non richiesta in quanto non dovuto per l'intervento relativo alla pratica in oggetto.

A seguito di istanza di visura atti di fabbrica, presentata in data 09/01/2019 PG 9883/2019 Progr 665/2019, il Comune di Milano – Sportello Unico per l'Edilizia ha risposto con lettera dell'8/03/2019 invitando alla visura dei fascicoli edilizi. La sottoscritta ha consultato in data 5/04/2019 i fascicoli recuperati per lo stabile di Via Verro 45 verificando che gli stessi riguardavano:

- il PdC a sanatoria PG 807250/09 Progr. 7922/09 del 25/02/2010, sopra descritto;

la L.E. atti 65905/9407/1947 del 3/09/1947 relativa alla “costruzione tettoia e capannone uso magazz-no” interni al lotto;

- la L.E. n. 980 atti 15435/4731/1951 del 9/05/1951 relativa alla “trasformazione di un porticato a formazione di locali ad uso abitazione” interno al lotto;

- la L.E. n. 1842 atti 119855/20383/1952 del 5/08/1952 relativa alla “costruzione di due autorimesse” in-terne al lotto;

- la L.E. n. 2876 atti 182027/40531/1951 del 17/11/1953 relativa alla “costruzione di due boxes per auto” interni al lotto.

Non sono stati recuperati gli atti di fabbrica originari né la Licenza di Occupazione e/o il Certificato di agibilità. E' stato comunicato che i fascicoli originari, relativi agli atti di fabbrica, erano inclusi nella documentazione edilizia relativa all'ex Comune di Vigentino aggregato a Milano nel 1923, ora irreperibile. A seguito di accesso all'Ufficio Visure atti del Comune di Milano in data 4 settembre 2019 mi è stato riferito che è in corso di predisposizione la lettera che conferma l'irreperibilità degli atti di fabbrica.

Relativamente alla conformità edilizia l'esperto ha dichiarato che: “sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la sottoscritta, in sede di sopralluogo in data 27 maggio 2019, ha verificato che lo stato dei luoghi è conforme con quanto rappresentato sul disegno di progetto allegato al PdC a sanatoria del 25/02/2010 PG 807250/09 Progr. 7922/09 fatto salvo per la presenza di un foro nel solaio del soggiorno non chiuso da una botola come indicato nel disegno di progetto e per la presenza di una scala di collegamento tra soggiorno e locale cantina.

Regolarizzabili mediante: posa di una botola di chiusura del foro aperto nel solaio del soggiorno per il collegamento diretto con il locale cantina.

Descrizione delle opere da sanare: non ci sono opere da sanare, necessita ripristinare la botola di chiusura del foro presente nel solaio del locale soggiorno, come da progetto depositato in Comune. Costi stimati: 1.000,00 €.”

Si avverte che, nel caso fosse dovuta e ne ricorressero i presupposti, l'aggiudicatario potrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice dell'Esecuzione;

8) In relazione allo stato occupativo, si evidenzia che in data 1/08/2019 è stato emesso ordine di liberazione e che la procedura di rilascio dell'immobile è in corso da parte del custode Sivag spa.

* * * * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di MILANO, Via Bernardino Verro n. 45:

- appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi posto al piano rialzato (1° fuori terra) con annesso locale cantina al piano interrato.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corsico, come segue:

- foglio 550, particella 233, subalterno 7, Via Bernardino Verro n. 45, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 54 mq, totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita euro 464,81.

Confini:

dell'appartamento: Nord-est: appartamento di terzi; Sud-est: appartamento di terzi; Sud-ovest: Via Bernardino Verro; Nord-ovest: androne comune;

della cantina: Nord-est: corridoio comune; Sud-est: cantina di terzi; Sud-ovest: Via Bernardino Verro; Nord-ovest: altra cantina di terzi.

Con la proporzionale quota di comproprietà, sulle parti di uso comune ai sensi di legge e di regolamento

Salvo errore e come in fatto

* * * * *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita e le visite all'immobile rivolgersi al **Custode Giudiziario Sivag S.p.a.**, telefono; 02.26952007 – e-mail: immobiliare@sivag.com.

Per l'esame della perizia rivolgersi in Cancelleria o consultare uno dei seguenti siti Internet: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>, www.trovoaste.it,

www.legalmente.net.

Milano, 16 settembre 2020

Avv. Giovanna

Genna