

AVVOCATO ALBERTO CONTI
VIA CURTATONE 6, 20122 MILANO
TEL. 0299253082/3 – FAX 0299253084
E-MAIL: CONTI@MLCAVVOCATI.IT
PEC: ALBERTOCONTI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 522/19 R.G. - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

AI SENSI DEL DECRETO-LEGGE 83/2015
CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 132/2015

SOMMARIO DEL PRESENTE AVVISO	
<i>LOCALITÀ IMMOBILI</i>	VIA DEGLI UMILIATI 25 MILANO (MI)
<i>TIPO IMMOBILE</i>	APPARTAMENTO
<i>STATO OCCUPATIVO</i>	IN LOCAZIONE FINO AL 31/10/2024
<i>PREZZO BASE ASTA</i>	€ 40.000,00
<i>OFFERTA MINIMA</i>	€ 30.000,00
<i>RILANCIO MINIMO</i>	€ 1000,00
<i>TERMINE OFFERTE</i>	28/07/21 ORE 13:00
<i>DATA E ORA ASTA</i>	29/07/21 ORE 10:30
<i>DELEGATO E CUSTODE</i>	AVV. ALBERTO CONTI (TEL N. 0299253082)
<i>LUOGO ASTA</i>	VIA CURTATONE 6 MILANO

Il sottoscritto avv. Alberto Conti, professionista delegato alle operazioni di vendita, con studio in via Curtatone 6 Milano (MI)

VISTI

- l'ordinanza di vendita e di delega *ex art. 591-bis c.p.c.* pronunciata dal giudice dell'esecuzione in data 17/09/20;
- la perizia dell'arch. Cristina Marchesi;
- gli artt. 591-*bis* e 570 c.p.c;

PREMESSO CHE

tutte le attività che, a norma degli artt. 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 professionista delegato presso il proprio studio;

AVVISA

della vendita senza incanto dell'immobile sito in via degli Umiliati 25 Milano (MI) sotto meglio descritto;

FISSA

il **termine** entro il quale possono essere proposte **offerte** di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. per le **ore 13:00 del 28 luglio 2021**;

FISSA

la deliberazione sull'offerta e, se vi sono più offerte, la **gara** tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per le **ore 10:30 del 29 luglio 2021**.

Ogni creditore, nel termine dieci giorni prima della data appena indicata, può presentare un'istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c..

AVVERTE

che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dal delegato, presso il suo studio, a chiunque vi abbia interesse.

CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- a) La vendita è fatta in **un unico lotto**.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, quinto comma, D.P.R. 380/01 e 40, sesto comma, legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 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.

- c) Gli immobili vengono venduti liberi 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, le spese inerenti al trasferimento e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento oltre accessori di legge. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

PREZZO BASE

- d) Il prezzo base è determinato in € 40.000,00 (quarantamila/00).

OFFERTA DI ACQUISTO E CAUZIONE

- e) L'**offerta minima d'acquisto è di € 30.000,00** (trentamila/00 euro).
- f) Chiunque, eccetto il debitore e i soggetti esclusi *ex lege*, può presentare personalmente, o a mezzo di un avvocato, un'**offerta di acquisto** che deve essere depositata, anche da persona diversa dall'offerente, **in busta chiusa** presso lo studio dell'avv. Alberto Conti al terzo piano dello stabile di via Curtatone 6 Milano nei seguenti orari: **dalle ore 10:00 alle ore 13:00 del 28 luglio 2021** (senza appuntamento) o in orario d'ufficio di un giorno lavorativo precedente (esclusivamente previo appuntamento telefonico).

L'offerta non è efficace se perviene oltre le ore 13:00 del 28 luglio 2021.

L'offerta di acquisto è irrevocabile per centoventi giorni dalla sua presentazione.

g) **La busta deve contenere:**

la **dichiarazione di offerta** (vedi sotto punto 1), sottoscritta e in bollo (marca da € 16,00), e la **cauzione** (vedi sotto punto 2).

1. La dichiarazione di offerta deve contenere l'indicazione del prezzo offerto **pari almeno**, a pena di inefficacia, a **€ 30.000,00**, nonché la dichiarazione di residenza (o sede legale) o elezione di domicilio nel Comune di Milano (in mancanza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., le notificazioni e comunicazioni potranno essere fatte presso la cancelleria del Tribunale di Milano) nonché:

- per **le persone fisiche**: nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile e con allegazione di copia di un documento d'identità in corso di validità.

Se l'offerente è **coniugato, unito civilmente o convivente di fatto** e in regime di **comunione legale** dei beni devono essere indicati rispettivamente anche i dati di cui al paragrafo precedente del coniuge, della persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto e allegata copia del relativo documento d'identità (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, la persona con cui è stata costituita l'unione civile o stipulata la convivenza di fatto partecipi all'udienza, fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.).

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **impresa individuale** la dichiarazione deve altresì contenere l'indicazione di partita IVA, con allegazione di una copia aggiornata del certificato camerale dell'impresa stessa, nonché la specificazione di voler offrire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

In caso di offerta in nome e nell'interesse di un soggetto **minore o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno** alla dichiarazione deve essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione;

- per **le persone giuridiche**: i relativi dati identificativi (compreso fiscale e partita IVA) e le complete generalità, compresa la carica, di colui che rappresenta la persona giuridica offerente. Alla dichiarazione deve essere allegata copia aggiornata del certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale ovvero altro documento che conferisce i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara tra gli offerenti.

2. La cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto è da versare mediante assegno circolare “non trasferibile” intestato a “PROC.ESEC.IMM. N. 522/2019 RGE” da inserire nella busta. **L'offerta non è efficace se l'offerente non presta cauzione con le modalità appena indicate. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.**

SVOLGIMENTO DELLA GARA

- h) Il giorno **29 luglio 2021 alle ore 10:30** in via Curtatone 6 Milano (MI) presso lo studio dell'avv. Alberto Conti si terrà la deliberazione sull'offerta e, in caso di più offerte valide anche se non di pari importo, la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..
- i) Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti secondo l'ordine di presentazione.
- j) **In caso di unica offerta, se questa è:**
1. pari o superiore al prezzo base, la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
 2. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa è accolta e si procede all'aggiudicazione all'unico offerente;
 3. inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto ma sono state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., la stessa non può essere accolta e si procede all'assegnazione.
- k) **In caso di pluralità di offerte anche di differenti importi**, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta con aumenti (rilanci) minimi stabiliti in **€ 1000,00** (mille/00 euro) e:
1. qualora non vi siano adesioni alla gara né istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo;
 2. qualora non vi siano adesioni alla gara ma siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi ha presentato l'offerta più alta per primo sempreché tale offerta non sia inferiore al prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione al creditore;
 3. qualora vi siano adesioni alla gara e non siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore;
 4. qualora vi siano adesioni alla gara e siano state presentate istanze di assegnazione, ai sensi dell'art. 588 c.p.c., l'immobile è del pari aggiudicato a chi ha presentato l'offerta in aumento più alta allorché sia trascorso un minuto dall'ultima senza che ne segua un'altra maggiore, sempreché tale offerta non sia inferiore al (prezzo base, diversamente si procede all'assegnazione.

VERSAMENTO DEL PREZZO

- l) Entro centoventi giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC.ESEC.IMM. N. 522/2019 RGE" e avente codice IBAN IT77 P056 9601 6130 0001 3790 X09:
1. il residuo prezzo;
 2. le spese necessarie per il trasferimento (che gli saranno indicate entro dieci giorni dall'aggiudicazione);
 3. la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e gli oneri accessori di legge pari, salvo quanto previsto dall'art. 2, settimo comma, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 ed eventuali modificazioni legislative, a:
 - € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
 - € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
 - € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00.
- m) Nello stesso termine di centoventi giorni dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- n) Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1193 e 1194 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- o) 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.
- p) Il **creditore fondiario**, ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, **è invitato a fare pervenire al professionista delegato alla vendita, almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del saldo prezzo, apposita nota** dettagliata di precisazione del credito indicante, in maniera chiara e precisa, i criteri adottati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità per il versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendolo che in difetto di tali indicazioni, il professionista delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

SPESE CONDOMINIALI

- q) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*.

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Come indicato nell'atto di provenienza degli immobili redatto dal notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni in data 13/10/2004 con il n. 93101 di repertorio e il n. 12288 di raccolta, trascritto alla Milano 1 in data 21/10/2004 ai nn. 52067 di registro particolare e 84579 di registro generale, oggetto della vendita del presente avviso è il diritto di piena proprietà del seguente immobile:

in comune di Milano via degli Umiliati n. 25, l'unità abitativa posta al piano secondo, composta da una camera, soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, confinante a Nord con appartamento di proprietà di terzi ed altra proprietà di terzi, ad Est con roggia Certosa (ora coperta), a Sud con appartamento di proprietà di terzi e con pianerottolo e vano scale comuni, ad Ovest ancora con appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comuni e con altro appartamento di proprietà di terzi.

Nel catasto dei Fabbricati del comune di Milano, al foglio 565, particella 237 sub. 704 [...].

È compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile.

Si precisa che l'attuale consistenza degli immobili è quella descritta nella perizia sopra richiamata ed esposta, per estratto, di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RISULTANTE DALLA PERIZIA (redatta dall'arch. Cristina Marchesi e pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net).

L'unità è posta al piano secondo del fabbricato, con accesso da vano scala comune privo di ascensore e ballatoio comune, con singola esposizione, ad est sulla Via Camaldoli; è risultata composta, alla data del sopralluogo, da un piccolo disimpegno di ingresso (sul quale è stato ricavato un rip. in quota), un locale giorno/cottura, una camera ed un piccolo vano ripostiglio "ad uso bagno" (attrezzato con lavabo, vaso e box doccia) con finestra affacciante sul vano scala. Altezza interna netta locali di 2,84 mt circa (a seguito di controsoffittatura con lastre di cartongesso per isolamento umidità); altezza interna netta disimpegno ribassato 2,23 mt circa.

L'unità è risultata sprovvista di cantina/solaio pertinenziale [...].

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente nei primi del '900.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano irreperibili anche presso l'Archivio Storico,

precisando che l'immobile faceva parte dell'ex Comune di Linate al Lambro, come da lettera ricevuta dal Comune [...].

Per quanto riguarda le modifiche apportate all'unità per ristrutturazione ed ampliamento con incorporazione del ripostiglio (come da Denuncia di Variazione per ampliamento - incorporazione del ripostiglio e ristrutturazione n. 136674 del 16/7/1996) e per eventuali successive modifiche, "nulla figura essere stato presentato presso l'Area Sportello Unico per l'Edilizia", come da lettera ricevuta dal Comune [...] e come anche riportato nel rogito ("le modifiche interne di cui alla suddetta variazione in data 16/7/1996, non sono state comunicate al comune").

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo ultrapolare [A5]

Alla data del sopralluogo (28/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 16/07/1996 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- realizzazione di bagno al posto del ripostiglio;*
- formazione di ribassamento in cartongesso per rip. in quota in corrispondenza del disimpegno di ingresso.*

Si ricorda inoltre che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprehensive dei tipi grafici) e l'eventuale rilascio del Certificato di Occupazione/Abitabilità non sono state rinvenute dal Comune di Milano, come da lettera per atti irreperibili ricevuta dagli Uffici preposti.

Si ricorda che non sono state inoltre rinvenute dagli Uffici preposti pratiche edilizie per le modifiche per ristrutturazione ed ampliamento (incorporazione del ripostiglio e ristrutturazione) riscontrate rispetto alla precedente scheda catastale del 1940 rinvenuta dalla scrivente, così come anche riportato nel rogito, né per le successive modifiche (trasformazione del rip. in bagno e formazione di rip. in quota), come da lettera per nulla figura ricevuta dagli Uffici preposti.

Pertanto, richiamato tutto quanto sopra esposto, l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazione e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

STATO OCCUPATIVO

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 19/04/19 serie 3T numero 3394 con decorrenza dal 1° novembre 2016 al 31 ottobre 2020 e canone annuale pari a € 3600,00 da corrispondersi in rate da € 300,00 entro il primo giorno di ciascun mese.

Tale titolo è opponibile all'aggiudicatario che subentrerà nei diritti e negli obblighi del locatore dal momento della sottoscrizione del decreto di trasferimento.

INDICAZIONE E RECAPITO DEL CUSTODE

Il Custode nominato in luogo del debitore è: **avv. Alberto Conti** via Curtatone 6, 20122 Milano (MI) - tel. 0299253082/3 - indirizzo *e-mail*: conti@mlcavvocati.it.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario o formulare la richiesta mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice e alla perizia di stima.

Milano, 16 aprile 2021

avv. Alberto Conti