

TRIBUNALE DI MILANO

III Sezione Civile



Procedura esecutiva N.867/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta **Avv. Simona Romeo**, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giacomo Puricelli ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., con ordinanza del 7 novembre 2018

RENDE NOTO

che il **giorno 13 maggio 2019**, alle **ore 16:00**

13/05/2019

lo studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15 si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato (con relativa deliberazione sull'offerta e con la gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.) – in calce descritto

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto)

LOTTO DUE

Piena ed esclusiva proprietà di monolocale/abitazione di circa 40 mq in Milano, alla via Celeste Clericetti n. 42/A, posta al primo piano di un fabbricato condominiale.

L'unità in oggetto è composta da un piccolo disimpegno di ingresso, da un locale con angolo cottura e da un bagno cieco.

L'immobile non è dotato di balconi né di cantine o di solaio, ha una altezza interna netta di metri 3,20.

Essa confina con proprietà aliena sub 706, con pianerottolo comune sub 701, con altra proprietà aliena, con cortile comune sub 701, salvo altri.

Il bene pignorato è posto all'interno di una piccola palazzina condominiale, sita in un corpo interno, con accesso pedonale e carraio, dalla via Clericetti (per cui vi è atto di costituzione di servitù del 29 luglio 1985, trascritto a Milano 1 in data 1 agosto 1985, ai nn. 27650/20446).

La zona in cui è situato lo stabile *de quo*, è caratterizzata dalla presenza di poli universitari e l'edificio in cui si trova l'immobile staggito è posto tra il Politecnico di Milano e la Stazione ferroviaria di Lambrate, compresa tra via Golgi e via Bassini.

Riportato in **Catasto Fabbricati di Milano, al foglio 278 , p.IIa 758 , sub 705**, zona censuaria 1, cat. A/3, cl 5, vani 2, superficie catastale mq 41, escluse aree scoperte mq 41, via Celeste Clericetti n. 42/A, piano 1, rendita catastale euro 516,46.

STATO DI POSSESSO

Occupato senza titolo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' dotato di APE.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Dalla perizia si evince che la documentazione relativa alla Certificazione degli impianti non è rinvenuta.

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda la posizione debitoria, relativa agli oneri condominiali, dell'immobile pignorato, dalla perizia si evince quanto segue: la spesa annua preventivata, per la gestione anno 2016, è pari ad euro 2.449,86, le spese insolute relative all'annualità 2016-2017 sono pari ad euro 3.500,00. I millesimi di proprietà sono pari a 49,561.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 28.05.2009, trascritto a Milano il 24.06.2009, ai nn. 32532/20279.

LOTTO TRE

Piena ed esclusiva proprietà consistente nell'unione di due unità immobiliari contigue a destinazione cantina (subb. 18 e 20) site in via Giuseppina Lazzaroni n. 4, in Milano, poste al piano interrato di un fabbricato condominiale, di tipo signorile. La superficie complessiva è di mq 31 circa.

L'edificio, in cui sono collocati gli immobili in oggetto, è situato nelle immediate vicinanze di Piazza Duca d'Aosta e della Stazione Centrale, compreso tra via Fabio Filzi e via Copernico.

Le cantine sono adiacenti e unite tra loro, per la rimozione del tavolato divisorio. Entrambe erano composte da un unico locale.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 31 circa.

A tale unità si accede dall'atrio di ingresso e dal successivo vano scale condominiale.

La cantina identificata con il sub 18 confina con proprietà aliena, con corridoio comune, con cantina sub 20, con via Lazzaroni, salvo altri.

La cantina identificata con il sub 20 confina con cantina sub 18, con corridoio comune, con altro mappale, via Lazzaroni, salvo altri.

Alla data del sopralluogo da parte dell'esperto, le unità in oggetto, sono risultate parzialmente corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU, presentata il 6.02.1978, in quanto le cantine sono unite tra loro, avendo provveduto, come detto sopra, alla rimozione del tavolato divisorio.

Riportate in **Catasto Fabbricati di Milano, al foglio 269, p.IIa 14:**

-sub 18 , cat. C/2, cl 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 16, via Giuseppina Lazzaroni n. 4, piano S1, rendita catastale euro 22,31;

-sub 20 , cat. C/2, cl 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale mq 18, via Giuseppina Lazzaroni n. 4, piano S1, rendita catastale euro 22,31.

STATO DI POSSESSO

Occupato senza titolo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Naturalmente esente dagli obblighi.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

La documentazione relativa alla conformità degli impianti non è rinvenuta.

ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda la posizione debitoria, relativa agli oneri condominiali, delle unità in oggetto, dalla perizia si evince quanto segue: i debiti che riguardano la gestione ordinaria, anno 2016, sono pari ad euro 60,07; i debiti che riguardano la gestione ordinaria, anno 2017, sono pari ad euro 72,08; millesimi di proprietà (sub 18+sub 20) sono pari a 2,96; le spese medie annue sono pari a circa euro 65,00.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in virtù di atto di compravendita del 03.02.1978, trascritto a Milano il 03.03.1978 ai nn. 8288/7111.

NOTIZIE URBANISTICHE

In relazione alle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia, si informa che - dalla documentazione in atti - risulta che il fabbricato, di cui è parte l'unità oggetto del lotto DUE, nella originaria consistenza, fu edificato anteriormente al 1 settembre 1967; successivamente ristrutturato nell'attuale consistenza con opere di rifacimento, risanamento conservativo e recupero sottotetti, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come

rinvenuti dagli uffici preposti a seguito di istanze accesso atti edilizi: D.I.A del 02.04.2003 n. 1001/2003 P.G. 13.855.176/2003; D.I.A. del 28.10.2004 n. 8815/2004 P.G.1083169/2004 variante a D.I.A. n. 1001/2003 del 02/04/2003; D.I.A. del 23.12.2004 n. 10550/2004 P.G. 1285525/2004 per recupero sottotetto ai fini abitativi; D.I.A. del 17.11.2005 P.G. 1138722/2005 n. 10520/05 relativa a varianti di distribuzione interna; fine lavori e richiesta di certificato di Agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, presentata in data 20.03.2006 P.G. 270.446/2006 n. 10520/05, con documentazioni e certificazioni conformità impianti. Trasmissione all'archivio da parte dei tecnici preposti del 21.11.2007 P.G. 1138722/2005.

Alla data del sopralluogo, rispetto all'ultima pratica edilizia ed ai relativi tipi grafici, non si sono riscontrate difformità.

L'unità in oggetto è risultata corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU presentata il 16.12.2005 eccetto per quanto segue: sulla scheda catastale non è indicata l'altezza interna dei locali e non è rappresentato il ripostiglio in quota posto nella zona ingresso.

Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale il cui costo comprensivo di diritti e parcelle di tecnici abilitati è indicato in circa euro 600,00.

Il fabbricato è azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano in zona ADR ambiti contraddistinti da un disimpegno urbanistico riconoscibile.

Il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto del lotto TRE, risulta edificato anteriormente al 1° settembre 1967. Precisamente alla fine degli anni 30 del secolo scorso.

Il Comune di Milano, Uffici Edilizia e Condono, in seguito ad istanze, accessi e atti inoltrati dal perito, ha risposto che gli atti di fabbrica dell'edificio PG 187621/anno 1937 risultano irreperibili e che nulla figura in merito alle modifiche interne.

L'esperto, dichiara che non è stato possibile riportare la conformità edilizia, in perizia, non avendo potuto visionare gli atti.

Alla data del sopralluogo, le unità sono risultate parzialmente corrispondenti alle schede catastali del 1978, presentate per stralci cantine, in quanto, come precedentemente esposto, i due vani sono "fusi" in un unico locale attraverso la rimozione del tavolato divisorio. Si riporta, inoltre, difformemente da quanto rappresentato nelle schede, che il piccolo disimpegno, comune, con porte d'accesso alle due cantine (destra e sinistra), pare inglobato nel locale, con un'unica porta di accesso frontale.

L'eventuale futuro acquirente dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia in sanatoria onerosa con contestuale aggiornamento catastale (previa verifica dell'iter

burocratico, tramite proprio tecnico di fiducia) per la fusione dei due locali, ricreando anche il piccolo vano disimpegno comune. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere murarie e di falegname aggiornamenti catastali e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di euro 5.000,00 circa.

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L 47/1985) ed dell'art. 40 L 47/1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni rispettivamente dall'atto di trasferimento degli immobili o dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Gli immobili sono 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, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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. Conseguentemente 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 scorso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita avverrà secondo le seguenti modalità e descrizioni:

1) La vendita avrà luogo in due lotti;

2) Il prezzo base è fissato in euro

- 110.000,00 per il lotto DUE;

- 25.000,00 per il lotto TRE.

2.1) Offerta minima per la partecipazione all'asta è di

- euro 82.500,00 per il lotto DUE;

- euro 18.750,00 per il lotto TRE.

3) Le offerte di acquisto per la vendita senza incanto dovranno essere in regola con il bollo e contenere il nome e il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile (e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, il nome ed il cognome del coniuge anche non offerente; in caso di acquisto personale da parte di un

coniuge in regime di comunione dei beni occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f, c.c. quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, l'indicazione del numero di r.g.e. della procedura, i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

Nel caso di offerte di acquisto, dovranno anche e necessariamente essere indicati il prezzo offerto (che non potrà, a pena d'inefficacia, essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta) e il termine (non superiore a centoventi giorni) entro il quale saranno versati il residuo del prezzo e il fondo spese per oneri tributari e le relative modalità .

4) Alle offerte di acquisto dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 867/2014 rge di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) della somma offerta, a titolo di cauzione e in conto prezzo di aggiudicazione; nel caso in cui si partecipi per più lotti dovrà versarsi una cauzione per ciascun lotto;
- copia di un valido documento di riconoscimento,
- fotocopia del tesserino di codice fiscale,
- visura camerale aggiornata, se trattasi di società, impresa individuale o altro ente.

4.1) Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c. per partecipare alla vendita senza incanto, corredate come specificato, dovranno essere inserite, insieme ai suddetti allegati, in busta chiusa.

Tale busta per l'ipotesi di **vendita senza incanto** dovrà essere depositate presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone n. 15, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la vendita (escluso il sabato e i festivi)**, e consegnata al professionista delegato o ad un suo incaricato.

5) In caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5.1) Ciascun offerente (persona fisica e/o giuridica) ai sensi dell'art. 571 , comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 , comma 3, c.p.c.

Si precisa che il procuratore legale, dovrà in ogni caso essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata , non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c il mandato

speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

5.2) In caso di presentazione più offerte si procederà ad una gara in aumento tra gli aderenti secondo il modello delle offerte palesi, con rilancio minimo non inferiore ad

- **euro 2.000,00** (euro duemila/00) per il lotto UNO;

- **euro 500,00** (euro cinquecento/00) per il lotto DUE.

6) Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui secondo il c.d. protocollo ABI, di cui meglio in prosieguo, dovranno farne espressa istanza nella medesima offerta di acquisto.

7) Il saldo prezzo dovrà essere versato, entro il termine di **centoventi giorni (120)** data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.) Tale versamento sarà effettuato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 867/2014 rge, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

8) L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita, che saranno calcolate dopo l'aggiudicazione e comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Detto fondo spese dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura n. 867/2014, e presso il suo ufficio oppure a mezzo bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del giudice, le cui coordinate saranno fornite dal professionista delegato.

9) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento, nel limite del credito azionato, sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993), nel termine fissato per il versamento del prezzo indicato al **punto 8)** del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento, fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (tra il 15% e il 20%).

10) Compensi e spese relativi a trasferimento della proprietà, registrazione, trascrizione, voltura graveranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

A carico dell'aggiudicatario cadranno i compensi del delegato nella misura indicata dal D.M. 227/2015.

11) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti, dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto avvocato delegato, presso il proprio domicilio professionale.

12) Mutui c.d. protocollo ABI

Gli offerenti, nell' offerta di acquisto, o, comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo, dovranno dichiarare espressamente di volersi avvalere della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari prevista dal c.d. protocollo ABI.

In particolare, si precisa, che i partecipanti alle aste hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70 - 80 % del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI - ma come adottato con nota ABI Prot., LG/003250 del 19/06/2003 in rapporto alla procedura elaborata dalla Commissione Mista istituita presso il Tribunale di Milano - per la concessione di mutui agli aggiudicatari.

L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Milano potrà essere reperito presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI.

Si invita a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, delle quali sarà disponibile anche il recapito telefonico, sempre presso l'avvocato delegato o presso il sito ABI (<http://www.abi.it/>)

SI AVVERTE:

- che ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso il domicilio professionale del sottoscritto Delegato alla vendita, sito in Milano, Via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, tel. Studio 02 87.04.61.97; e-mail: avvsimonaromeo@gmail.com;
- la vendita e la relativa documentazione saranno pubblicizzate sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.venditepubbliche.giustizia.it) e secondo quanto stabilito dall'ordinanza di delega;
- che custode giudiziario degli immobili è la SIVAG.

Avv. Simona Romeo

E' POSSIBILE PRENOTARE LA VISITA AGLI IMMOBILI ESCLUSIVAMENTE TRAMITE IL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato utilizzando i recapiti sopra indicati.

Milano, 26 febbraio 2019

Avv. Simona Romeo

