

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MARIA GABRIELLA MENNUNI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 906/2017, promossa da Unicredit s.p.a., delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Daniele Giancaio Sardo, con studio in Milano, Via Spartaco, 23.

VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Avv. Daniele Giancaio Sardo

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 23/4/2018;
- vista la perizia dell'Arch. Mattia Guido Ghezzi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in n.1 lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
lotto 1 Euro 810.000,00
offerta minima Euro 607.500,00
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Spartaco, 23 tra le ore 10:00 e le ore 13.00 del giorno precedente la data dell'apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la

dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
 - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 607.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Ese. R.G.E. 906/2017 Tribunale di Milano**".

- 4) In data **29 gennaio 2019, alle ore 12:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Spartaco, 23 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

- 5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**R.G.E. n. 906/2017 Avv. Daniele Giancaio Sardo**" le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.);
- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad **Euro 1.395,68** da intendersi comprensivi degli accessori di legge;
- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli

interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

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.

- 6) Gli immobili vengono 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, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“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”*.

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1:

In Comune di Milano, via Astolfo, 21:

Intera piena proprietà di:

Villino della superficie commerciale di 327,20 mq composto da un piano interrato, terra, primo e secondo, con annesso piccolo appezzamento di terreno di circa 100 mq adibito a giardino

Riferimenti catastali: foglio 278, particella 145, sezione censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 16 vani, superficie catastale 310 mq, rendita catastale Euro 3.305,32, indirizzo catastale via Astolfo, 21, piano T-1-2-3-S1.

Coerenze da nord ed in senso orario: via Astolfo, proprietà Dalmasso o aventi causa a muro di fabbricata o di cinta comune, proprietà Folli o aventi causa a muro di cinta comune, proprietà Crippa o aventi causa a muro di fabbrica o di cinta comune.

REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE: come da pag. 19 dell'integrazione di perizia:

“7.PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

Il Ctu richiedeva al Comune di Milano il reperimento e la visione degli atti di fabbrica, di due pratiche edilizie relativamente agli anni 1994 e 1995 e delle eventuali modifiche presentate nel decennio 2007-2017.

Il Ctu poteva visionare esclusivamente una pratica edilizia del 1955 riportante un progetto di modifica e soprizzo.

Con due successive comunicazioni, in data 25 settembre 2018, il Comune di Milano comunicava infatti l'irreperibilità degli ulteriori fascicoli richiesti in quanto prelevati da altri uffici e non restituiti, non permettendo pertanto la completa verifica delle conformità edilizie. Il Comune inoltre comunicava che agli uffici non risultava alcuna istanza presentata nel decennio 2007-2017.

Dal confronto con la pratica del 1955 risultano conformi l'impianto generale e l'articolazione delle facciate.

Risultano viceversa non corrispondenti con quanto assentito: la distribuzione degli ambienti interni con particolare riferimento alla presenza dell'ascensore, la presenza di un balcone e del terrazzo in copertura e della consistenza del piano sottotetto.

7.2 Situazione urbanistica:

PGT – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO E VIGENTE, adottato con delibera Consiliare n.25 del 13.07.2010. Zona ADR AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANISTICO RICONOSCIBILE (Artt.15.2, 15.3, 15.4).

8. GIUDIZIO DI CONFORMITA':

8.1 Conformità edilizia:

Non è stato possibile verificare la conformità edilizia dal momento che la richiesta di accesso agli atti è stata evasa solo in parte e che, come sopra indicato, alcuni fascicoli risultano irreperibili.

8.2 Conformità catastale:

Il Ctu rileva la presenza al piano secondo di un balcone che non è descritto nella planimetria catastale. Non avendo potuto verificare la conformità edilizia, il Ctu non può né dichiarare che tale difformità sia sanabile né quantificare i costi, qualora fosse sanabile, di un'eventuale DOCFA da presentare presso l'Agenzia del Territorio con una nuova planimetria dello stato dei luoghi"

STATO OCCUPATIVO: E' in corso la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

Avv. Daniele Giancaio Sardo
Tel. 02/5512899

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet www.tribunale.milano.it.

Milano, 20 novembre 2018
Avv. Daniele Sardo