

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**SEZIONE III**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. PURICELLI**

**ORIGINALE**

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1267/2020 R.G.E.** l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'esecuzione dott. Giacomo Puricelli alle operazioni di vendita del sottodescritto immobile, visto l'art. 569 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

**AVVISA**

che si procederà alla vendita del seguente bene immobile costituente il lotto unico

in Comune di **Milano, piazza Enrico Bottini n. 6**

negozio al piano terra con annesso vano di cantina al piano interrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **278**, particella **265**, subalterno **701**, piazza Enrico Bottini n. 6 zona censuaria 2, piano T-S1, categoria C/1, classe 5, consistenza 30 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 38 m<sup>2</sup>, rendita Euro 881,59.

Coerenze del negozio da Nord in senso orario: vano scala e vano ascensore comuni, galleria comune da cui si accede ed enti comuni e cortile comune.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: corridio da cui si accede, cantina di proprietà di terzi, muro perimetrale e cantina di proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima depositata in atti e redatta dall'esperto nominato, arch. Giuseppe Mazzeo.

A tal fine

**AVVISA**

che è fissata la vendita senza incanto per il **13 luglio 2022** alle ore **10,00** presso la sala aste "*Lex Center Milano*" in Milano, via Camillo Hajeck n. 2.

Il valore dell'immobile (c.d. prezzo-base), ridotto di un quinto, come stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'esecuzione, è fissato in **104.000,00 (centoquattromila/00)**.

Rilancio minimo in caso di gara di **Euro 2.000,00 (duemila/00)**.

Custode degli immobili oggetto di pignoramento è stato nominato il professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il

debitore o l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita all'avvocato delegato con congruo anticipo.

Gli offerenti dovranno presentare in busta chiusa l'offerta di acquisto in bollo dell'importo vigente presso lo Studio in **Milano, via Festa del Perdono n. 1, il 12 luglio 2022**, dalle ore **9,00** alle ore **13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: numero del lotto, nome, cognome, data, luogo di nascita, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente, ovvero, se fatta da persona giuridica, dovranno essere indicati: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita I.V.A. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, il tutto appositamente certificato da visura aggiornata rilasciata dal competente Registro delle Imprese dalla quale risultino tali poteri o procura notarile che giustifichi gli stessi. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

La dichiarazione di offerta sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, dovrà, inoltre contenere l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al valore dell'immobile ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

**Offerta minima** relativa al lotto uno pari ad **Euro 78.000,00 (settantottomila/00)**.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura esecutiva n. 1267/2020 R.G.E.*" inserito nella busta chiusa, insieme all'offerta di acquisto sottoscritta, ed alla fotocopia di un proprio valido documento di identità.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome del soggetto presentatore della busta;
- nome e cognome del professionista delegato (con omissione del titolo o di ogni altra indicazione);
- data della vendita (con omissione dell'orario).

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. ed indicate nell'ordinanza di delega del Giudice dell'esecuzione.

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Qualora sia stata presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita senza incanto.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

L'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare al professionista delegato il saldo del prezzo dedotta la cauzione, oltre ancora alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, denominato "*Procedura esecutiva n. 1267/2020 R.G.E.*".

\*\*\*

L'immobile sopra descritto viene posto in vendita al prezzo come libero.

In merito alla presenza di eventuali contratti di locazione registrati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, si riposrta quanto accertato dall'esperto arch. Giuseppe Mazzeo nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: "*Esistenza contratti di locazione: l'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione, registrato in data antecedente al pignoramento. Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito positivo circa un contratto registrato in data 13/05/2019 al n. 3362 serie 3T. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, e copia del contratto di locazione di cui sopra. (all. 6)*".

In merito all'attuale stato occupativo, si conferma che l'unità immobiliare (negozi) è utilizzata dal conduttore in dicato nel contratto di locazione opponibile allegato alla suddetta relazione di stima.

Si invitano gli interessati all'acquisto a prendere contatti con il custode giudiziario al fine di rendersi edotti in merito alla regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla Legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive comunque esistenti. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si rendono altresì edotti gli interessati all'acquisto che 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 degli 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi a ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si da atto che, ai sensi dell'art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nonché dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si riporta quanto accertato dal nominato esperto nella predetta perizia di stima: *“La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967 senza ulteriori modifiche a meno di modifiche interne inerenti la realizzazione di un servizio igienico da sanare (vedi paragrafo relativo alla conformità edilizia)....*

*Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.15):*

*-Richiesta visura atti presso il Comune di Milano, protocollo 2021/180716 in data 01/04/2021.*

*-Richiesta visura atti presso l'Ufficio Condono di Milano in data 18/03/2021.*

*-Richiesta visura presso l'Ufficio Catasto in data 18/03/2021.*

*-Richiesta copia DOcFA presso l'Ufficio Catasto in data 13/05/2021.*

*È stata messa a disposizione e visionata la seguente documentazione:*

- Licenza per opere edilizie In data 10/02/1954 atti n. 228288/52271 - 1953 con elaborati grafici
- Licenza per opere edilizie In data 11/03/1954 atti n. 23161/6673 – 1954
- Licenza per opere edilizie. In data 31/12/1954 atti n. 175767/38260 – 1954 con elaborati grafici
- Licenza di occupazione N. 574. In data 31/10/1961. Atti n. P.G. 62171/E.P. 15690 -1959
- Planimetria di impianto anno 1959. Protocollo 3553/2 Scheda n. 0666991
- DOCFA Prot. MI0031665\_2017

Sono state inoltre ricevute comunicazioni che nulla figura relativamente a :

- Richiesta di condono edilizio.
- Richiesta di modifiche decennio 2010-2020.

A fronte di ciò, si è proceduto all'analisi della conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici (all. 16)".

Per quanto concerne la conformità urbanistica, edilizia e catastale si fa presente quanto accertato dal summenzionato esperto nella suddetta relazione di stima: “•Conformità urbanistica. L'immobile risulta conforme. Dalla documentazione visionata, si evince che l'immobile è stato edificato negli anni Cinquanta, ossia in data antecedente al 1° settembre 1967.

•Conformità edilizia: l'immobile risulta conforme, a meno delle seguenti difformità rilevate in sede di sopralluogo:

- realizzazione di un servizio igienico a piano terra;
- realizzazione di un controsoffitto in cartongesso ad h. 3,50 m. Quanto detto potrà essere sanato con CILA in sanatoria, a seguito della quale dovrà essere presentato DOCFA. Dei cui costi di ripristino, della CILA e del DOCFA, si è tenuto conto nella stima. In essa si è anche tenuto conto del fatto che, a seguito di tale sanatoria, l'unità dovrebbe essere dotata di impianto di ventilazione meccanica controllata atta a soddisfare i rapporti aeranti di legge.

•Conformità catastale: l'immobile risulta conforme a meno delle difformità descritte al punto precedente in merito alla conformità edilizia. Quanto sopra andrà a risolversi all'atto della presentazione del DOCFA di cui si è detto in merito alla conformità edilizia”.

In punto di certificazione energetica, in seguito all'approvazione del Testo Unico (Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015), contenente le disposizioni per l'efficienza energetica degli edifici e per la certificazione energetica degli stessi, alla luce dei Decreti Interministeriali del 26 giugno 2015 e dell'Allegato Tecnico alla Delibera approvata da Regione Lombardia in data 17 luglio 2015, ai sensi del punto 3.4 lettera c) del “L'obbligo di

dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per: "lettera c) *“i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali”*”.

Inoltre ai sensi del punto 13.1 del medesimo Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30 luglio 2015 *“Tale obbligo resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3”, pertanto non deve essere fatta menzione della classe energetica e dell'indice di prestazione energetica negli annunci immobiliari”*.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si fa presente che un estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sui quotidiani *“Metro” - “Repubblica” - “Leggo” e “Corriere della Sera”*.

Inoltre, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia *“https://portalevenditepubbliche.giustizia.it”*, sui siti internet *“www.entitribunali.it” - “www.immobiliare.it” - “www.aste.immobiliare.it”, “www.trovocasa.corriere.it” - “www.trovoaste.it” e “www.legalmente.net”* si pubblicherà copia dell'ordinanza del Giudice dell'esecuzione, della perizia di stima con eventuali allegati e del presente avviso di vendita.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 576 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Francesco De Zuani

20122 - Milano, Via Festa Del Perdono 1

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

Per informazioni:

e-mail: francesco.dezuani@fastwebnet.it

Milano, 3 maggio 2022

Il professionista delegato  
e custode giudiziario  
Avv. Francesco de Zuani

