

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

SEZIONE III

GIUDICE DOTT. ANGELINI

ORIGINALE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **1554/2019 R.G.E.** l'avv. Francesco De Zuani, con Studio in Milano, via Festa del Perdono n. 1, professionista delegato dal Giudice dell'esecuzione, dott. Roberto Angelini, 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, via Palmi n. 18**

appartamento al piano quinto, composto da tre locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano primo interrato, censito il tutto nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

-foglio **416**, particella **260**, subalterno **710**, via Palmi n. 18 piano 5-S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3 consistenza 5 vani, superficie catastale 90 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 88 mq, rendita Euro 568,10.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: proprietà di terzi, prospetto su via Palmi, altro fabbricato alla particella 158, prospetto su terrazzo di proprietà di terzi, prospetto su cortile alla particella 259, vano scala, pianerottolo e ascensori comuni.

Coerenze del vano di cantina da Nord in senso orario: proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi, altre ragioni e terrapieno alla particella 260.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima e relativi allegati depositati in atti e redatti dall'esperto, arch. Elias Younes.

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **vendita senza incanto** per il giorno **8 maggio 2025 alle ore 18,00** presso lo **Studio Legale De Zuani in Milano, via Festa del Perdono n. 1.**

Il prezzo base, come stabilito nel provvedimento emesso dal Giudice dell'esecuzione il, 18 febbraio 2025, è fissato in **Euro 209.000,00 (duecentonovemila/00).**

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

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il professionista delegato il quale 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'unità immobiliare. A tale fine questi ultimi sono invitati a fare richiesta di visita al custode giudiziario 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 giorno **7 maggio 2025** esclusivamente dalle **ore 9,00 ed entro le ore 13,00**.

Nell'offerta, se fatta da persona fisica, dovranno essere indicati: 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, 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. 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 prezzo base d'asta ridotto di un quarto. L'offerta si intende irrevocabile.

Offerta minima pari ad Euro 156.750,00 (centocinquantaseimilasettecentocinquanta/00).

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione pari al **20%** del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "*Procedura Esecutiva n. 1554/2019 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 il quale presenta la busta;

- nome e cognome del professionista delegato;
- data della vendita.

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 del Giudice dell'Esecuzione, previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

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, ex art. 588 c.p.c., 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.

Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima risulterà inferiore al prezzo a base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario, entro e non oltre **60 (sessanta) giorni** dalla vendita, dovrà versare all'avvocato delegato l'intero prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre ancora le 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, denominato "*Procedura Esecutiva n. 1554/2019 R.G.E.*".

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

In merito all'attuale stato occupativo, richiama quanto dichiarato dall'esperto arch. Elias Younes, nella relazione tecnico-estimativa che forma parte integrante del presente avviso e deve essere consultata dagli interessati all'acquisto unitamente ai documenti allegati: *“Alla data del sopralluogo avvenuto in data 6 aprile 2023, l'immobile risulta occupato dai proprietari”*.

Si dà 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 dello stabile ove è ubicato l'immobile è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

A tale riguardo, si richiama quanto accertato dal suddetto esperto nella relazione di stima: *“l'immobile è stato costruito nel 1959, con sopralzo del piano quinto nel 1962 e con agibilità rilasciata nel 1965.”*7.1..Pratiche edilizie:

-Convenzione edilizia in atti n. 154742/ 2260 P.R. 53;

-Licenza di costruzione, atti n. 183136/ 30865/ 59, concessa in data 18/ 12/ 1959;

-Sistemazione frontespizi nudi 15/12/1960;

-Ripartizione urbanistica il 28/ 12/ 1962 concede nulla osta per la licenza di sopralzo del VI piano vincolando l'abilità alla stipula della convenzione in atti n. 246582/ 6652 P.R. 62;

-Licenza per opere edilizie n. 237 del 1963 in atti n. 163065-24661 del 1961 rilasciata in data 28/01/1963 con la quale veniva regolarizzata il sopralzo del VI piano fuori terra;

-Licenza edilizia per costruzione autorimesse/ boxes n. 3352 del 30/ 11/ 1962 atti n. 223378/25784/62;

-Sanatoria per minore altezza locali terra n.2632 in atti n.163065/24661del6/04/1966;

-Depennazione precario n. 37755 a partire dal 1975

-Licenza di occupazione - abitabilità n. 173 del 21-11-1974 a decorrere dal 29-09-1965 atti 142759/ 10702/ 1974 relativa al fabbricato principale compreso il quinto piano;

-Licenza di occupazione - abitabilità n. 174 del 21-11-1974 atti 142759/10702/1974 relativa al fabbricato interno piano rialzato e seminterrato, autorimesse;

-DIA PG 105117/2001 Prog 148 / 2001 del 11-01-2001 per modifiche interne presentata dagli attuali proprietari”.

In punto di conformità edilizia e catastale, si riporta quanto dichiarato dall'arch. Elias Younes nella relazione tecnico-estimativa: *“8. giudizi di conformità. 8.1.conformità*

edilizia: conforme; 8.2.conformità catastale: conforme;8.3.conformità urbanistica: conforme“.

Si richiama quanto indicato dal succitato esperto alla pagina quattro della relazione di stima in merito alla: *“Costituzione di fondo patrimoniale, derivante da atto notarile pubblico del 01/07/2009 rep - omissis - trascritto a Milano 1 in data 06/07/2009 ai n. - omissis- a favore di -omissis- in regime di separazione legale contro -omissis- per la quota di 1/2, in regime di separazione legale, -omissis-, per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni”*.

Si informano gli interessati all’acquisto che le formalità pregiudizievoli quali le ipoteche (le quali risultano iscritte in data anteriore alla trascrizione del predetto fondo patrimoniale) ed il pignoramento immobiliare saranno annotate di cancellazione a cura e spese della procedura esecutiva *de qua*.

Riguardo alla certificazione energetica, si fa presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

Si fa presente agli interessati all’acquisto che gli immobili costituenti i lotti sopra indicati vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 informano altresì 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 fa comunque avvertenza che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma quinto del citato Testo Unico e dell'art. 40, comma sesto della citata Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 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" e nella sezione annunci del sito: "www.annunci.repubblica.it" 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

Per informazioni:

Tel.: 02.87236666 - 02.87236868

E-mail: studiolegaledezuani@fastwebnet.it

Milano, lì 18 febbraio 2025

Il professionista delegato

Avv. Francesco De Zuani