TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 1132/2016 – G.E. Dott. Giacomo Puricelli
Promossa da
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. – GRUPPO BANCO DESIO (C.F. 01181770155), con sede in Desio _ Via Rovagnati, n. 1 – in persona del legale rappresentante pro- tempore, cui è subentrato, in forza di atto di intervento ex art. 111, III comma, c.p.c., Nostos SPV s.r.l., con sede in Milano – Via San Prospero, n. 4, C.F., Part. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09682960969, in persona del legale rappresentante pro-tempore, e per essa Algos s.r.l., con sede legale in Milano – Piazza San Marco, n. 3, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 10756420963, in persona del legale rappresentante pro-tempore, nella sua espressa qualità di mandataria con rappresentanza, rappresentata e difesa dall'Avv. Karin Nucci, con studio in Milano – Piazza San Pietro in Gessate, n. 2
Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il delegato, Avv. Carmen Corsetto, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.carmencorsetto@gmail.com
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Giacomo Puricelli;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Sabrina Greco;
- visto i precedenti esperimenti di vendita revocati causa emergenza sanitaria COVID – 19;
- visti gli att. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA
ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:
1) La vendita avrà luogo in numero due (2) lotti
2) Il prezzo base per il **lotto n. 1** è di **€. 803.000,00 (ottocentotremila/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **€. 602.250,00 (seicentoduemiladuecentocinquanta/00).**

Il prezzo base per il **lotto n. 2** è di **€. 690.000,00 (seicentonovantamila/00)**. Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **€. 517.500,00 (cinquecentodiciassettemilacinquecento/00).**

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (21 giugno 2021), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

I soggetti deputati al deposito delle offerte e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio del delegato muniti di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e dovranno osservare le giuste distanze atte a garantire il corretto distanziamento sociale.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; 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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **€. 602.250,00 (seicentoduemiladuecentocinquanta/00)**, per quanto riguarda il lotto n. 1, e ad **€. 517.500,00**

(cinquecentodiciassettemilacinquecento/00), per quanto riguarda il lotto n. 2.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare, per ciascun lotto, cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esecutiva n. 1132/2016 R.G.E.*". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 21 giugno 2021; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **€. 602.250,00 (seicentoduemiladuecentocinquanta/00)**, per quanto riguarda il lotto n. 1, e di **€. 517.500,00 (cinquecentodiciassettemilacinquecento/00),** per quanto riguarda il lotto n. 2; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 22 giugno 2021, alle ore 14,00 quanto al lotto n. 1, ed alle ore 16,00, quanto al lotto n. 2,** avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- In caso di un'unica offerta:
  - Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
  - Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..
- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:
  - Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
  - L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €.

13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,01;

- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario di ciascun lotto, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al creditore Fondiario, Nostos SPV s.r.l., con sede in Milano – Via San Prospero, n. 4, C.F., Part. IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09682960969, in persona del legale rappresentante pro-tempore, e per essa Algos s.r.l., con sede legale in Milano – Piazza San Marco, n. 3, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 10756420963, in persona del legale rappresentante pro-tempore, nella sua espressa qualità di mandataria con rappresentanza (rappresentata e difesa dall'Avv. Karin Nucci, con studio in Milano – Piazza San Pietro in Gessate, n. 2), a seguito di intervento ex art. 111, III comma, c.p.c. in luogo di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. – GRUPPO BANCO DESIO, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo, provvisoriamente, quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), mediante tre distinti assegni circolari intestati a "*Proc. Esecutiva n. 1132/2016*

R.G.E. " o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.
Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.
Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.
Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
L'aggiudicatario di ciascun lotto potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
8) 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 alla 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. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed 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 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.
9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonchè le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1:

In Comune di Milano (MI) – Via Pietro Teuliè, n. 11 – intera piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al secondo piano della superficie complessiva lorda di circa mq. 211, costituita da ingresso, sette ambienti, due servizi, corridoio, due balconi, oltre cantina e soffitta.

Il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Fg. **525**, Particella **46**, Subalterno 20, Via Pietro Teuliè, n. 11, piano 2, categoria **A/2**, Classe **2**, consistenza **vani 9,** superficie catastale totale mq. 184,00, totale escluse aree scoperte mq. 181,00, Rendita **€. 1.138,79.**

Confini:

Appartamento: a nord, altra unità immobiliare (sub. 7); a est, cortile e corpo scale; a sud, corpo scale e altra unità immobiliare (sub. 19), a ovest, Via Teuliè.

Cantina: a nord, altra unità immobiliare (cantina 11); a est, parti comuni; a sud, parti comuni e locale contatori; a ovest, Via Teuliè.

Solaio (come da atto di compravendita): a nord, solaio n. 14; a est, mapp. 174; a sud, solaio n. 9; a ovest, corridoio comune.

PROVENIENZA:

L'immobile di cui al lotto n. 1 risulta di proprietà della debitrice esecutata in forza di atto di compravendita per Dott. Aquaro Alfredo, Notaio in Milano, del 21/04/1999, Repertorio 106367, Raccolta 27331, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 26/04/1999 – Registro Particolare 13600 Registro Generale 20070.

REGOLARITA' CATASTALE E EDILIZIA:

In ordine alla regolarità catastale, il perito estimatore, dal confronto tra quanto rappresentato nella scheda catastale e quanto in fatto, ha rilevato le seguenti difformità:

a) nella scheda, adiacente all'ingresso, è rappresentato un soggiorno doppio diviso da due spalle di muro e un sopraluce, in fatto i locali sono uniti;
b) il corpo scale è identificato con la lettera "B", anziché la dicitura "DX";
c) la soffitta identificata dalla scheda catastale è attualmente in uso ad un'altra unità immobiliare e non corrisponde a quella identificata dagli atti di provenienza.

Il perito estimatore ha dichiarato che le irregolarità di cui alle lettere a) e b) sono regolarizzabili mediante aggiornamento della documentazione catastale con incarico ad un tecnico, previa verifica e regolarizzazione edilizia, mentre, per quanto attiene quella di cui al punto c), la documentazione fornita dall'amministratore conferma quanto indicato negli atti di compravendita, la scheda catastale va, quindi, corretta. E' stata consigliata, comunque, un'ulteriore verifica con il Condominio.

Il perito estimatore ha, altresì, rilevato che, nella visura, è riportato un numero di partita differente rispetto a quanto indicato nell'atto di provenienza, ipotizzando, in proposito, un errore nell'atto di provenienza.

Conseguentemente, sulla conformità catastale, l'unità immobiliare de qua è stata dichiarata non conforme, ma regolarizzabile.

Sulla regolarità edilizia, il perito estimatore, dal confronto tra gli atti di fabbrica e quanto in fatto, ha constatato la diversa distribuzione del piano cantine e dell'appartamento. Quanto in fatto è, invece, conforme alle planimetrie allegate al regolamento di Condominio e all'atto del 1973, però, da quanto dichiarato nell'atto di compravendita e dallo storico catastale, non si hanno indizi di ulteriori pratiche depositate in Comune.

Le difformità al secondo piano consistono nella demolizione di un tavolato (unione di due ambienti per formare un soggiorno più ampio) e nella costruzione di un nuovo tavolato con posa di una porta (formazione di un ripostiglio cieco).

Le difformità rilevate sono state dichiarate regolarizzabili mediante presentazione di partica edilizia in sanatoria da parte del Condominio per il piano cantine e da parte della proprietà per l'appartamento.

Lotto n. 2:

In Comune di Milano (MI) – Via Pietro Teuliè, n. 11 – intera piena proprietà di ufficio posto al piano rialzato della superficie complessiva lorda di circa mq. 175, costituito da ingresso, quattro ambienti, due servizi, corridoio, balcone, oltre cantina e posto auto assegnato in diritto d'uso perpetuo.

Il tutto così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune:
Fg. **525**, Particella **46**, Sub. 15, Via Pietro Teuliè, n. 11, piano T-S1, categoria **A/10**, Classe **3**, consistenza **5,5 vani**, superficie catastale totale 154 mq., Rendita **€. 2.457,04.**

Confini:

Ufficio: a nord, altra unità immobiliare (sub. 16); corpo scale, cortile comune e altra unità immobiliare (box n. 1); a est, pianerottolo, part. 26, cavedio; a sud, part. 54, cavedio; a ovest, Via Teuliè, corpo scale e cortile comune.

Cantina: a nord, altra unità immobiliare (cantina n. 23); a est, cortile comune; a sud, altra unità immobiliare (cantina n. 19); a ovest, parti comuni.

PROVENIENZA:

L'immobile di cui al lotto n. 2 risulta di proprietà della debitrice esecutata in forza di atto di compravendita per Dott. Sedino Paolo, Notaio in Garlasco, del 13/01/1999, Repertorio 71138, Raccolta 16265, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 23/01/1999 – Registro Particolare 1861 Registro Generale 2634.

REGOLARITA' CATASTALE E EDILIZIA:

Dal punto di vista della regolarità catastale, il perito estimatore ha rilevato le seguenti irregolarità:

1) visura catastale: l'intestazione riporta il nominativo del precedente proprietario.
2) dal confronto tra quanto rappresentato nella scheda catastale e quanto in fatto: a) sono stati realizzati dei tavolati divisori non presenti nella scheda; b) sono presenti nicchie ricavate nei muri e non rappresentate nella scheda.

Le difformità rilevate sono state dichiarate regolarizzabili mediante: 1) presentazione di istanza di correzione on line agli Uffici in Via Manin, allegando l'atto di compravendita; 2) aggiornamento della scheda catastale con incarico ad un tecnico qualificato, previa verifica e regolarizzazione edilizia.

Conseguentemente, sulla conformità catastale, l'unità immobiliare de qua è stata dichiarata non conforme, ma regolarizzabile.

Sulla regolarità edilizia, il perito estimatore, dal confronto tra gli atti di fabbrica e quanto in fatto, ha rilevato la diversa distribuzione del piano cantina e dell'ufficio.

Inoltre, non risulta il cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio (l'unità immobiliare ha destinazione ad abitazione nel nulla osta all'abitabilità del 1931 e in catasto all'impianto meccanografico del 1987).

Il perito estimatore ha dichiarato le difformità regolarizzabili mediante presentazione di partica edilizia in sanatoria da parte del Condominio

per il piano cantine e presentazione di partica edilizia per cambio di destinazione d'uso.

Dalla relazione peritale depositata in atti dall'Arch. Sabrina Greco pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it e www.legalmente.it, unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato, con riferimento agli immobili di cui ad entrambi i lotti, è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Delegato è, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili e maggiori informazioni possono essere fornite contattando il custode giudiziario al n. 02/5469086 o al n. 347 4344508, dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 18,00 dei giorni non festivi.

E' possibile prenotare la visita agli immobili oggetto di esecuzione mediante il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

Milano, lì 13 aprile 2021

Il delegato

Avv. Carmen Corsetto