



# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

**G.E. DOTT. PURICELLI**

Nella procedura esecutiva n. **1444/2019 R.G.E.** delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Vincenzo CAPUANO** (con studio in Milano, Via Manara n. 15, tel. 025466852, fax 0254115749, peo: immobili@avvocatocapuano.it)

### AVVISO DI VENDITA

**PER IL GIORNO 29/09/2021 ALLE ORE 14:30**

**Il delegato Avv. VINCENZO CAPUANO**

vista l'ordinanza di delega del G.E. del 19/01/2021

visti gli artt. 591 bis 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 *ex art.* 570 c.p.c.;

#### AVVISA

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

che il giorno **29/09/2021 alle ore 14:30** presso il proprio studio in **Milano, Via Manara n. 15** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - con le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. **previa deliberazione sulle offerte**, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, e alla quale farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

**1)** La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

**2)** Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**Prezzo Base: Euro 56.000,00 (CINQUANTASEIMILA/00)**

**Offerta Minima: Euro 42.000,00 (QUARANTADUEMILA/00)**

**Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 1.300,00.**

**3)** Le **offerte di acquisto**, irrevocabili, dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio del delegato all'indirizzo predetto **esclusivamente dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste**; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere presentate dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. **La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante**. All'atto del deposito della busta verrà apposto un timbro dal delegato recante il nominativo del depositante e del delegato, la data e ora della vendita e la data e ora del deposito.

**4)** Le offerte, munite di marca da bollo, dovranno contenere, **a pena di inefficacia**, (i) **la sottoscrizione dell'offerente**, (ii) **l'indicazione del prezzo offerto**, che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra



indicata *ex art.* 571, secondo comma, c.p.c., nonché (iii) **la cauzione** per un importo **non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E. n. 1444/2019 Tribunale di Milano"**.

L'offerta dovrà altresì contenere i seguenti dati e documenti dell'offerente:

- **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché la fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero in originale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e fotocopia del suo documento di identità 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 il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, certificato di cittadinanza ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità.
  - **per le persone giuridiche:** i dati identificativi compresa la partita iva e/o il codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale, **visura camerale estratta dal registro delle imprese (o dal registro persone giuridiche) da cui risultino la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza ovvero la procura che risulti dal certificato camerale o altro documento da cui si possano accertare detti poteri in capo a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento**, nonché fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del o dei rappresentanti legali;
  - **in caso di offerte a nome e per conto di un minore**, dovrà essere allegato altresì copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
  - in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare *ex art.* 579, ultimo comma, c.p.c., si avvisa che **la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione**; si rammenta in tal caso che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
  - **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto**;
  - 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;
- All'udienza fissata per la vendita senza incanto **l'offerente** dovrà presentarsi **personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale notarile** *ex art.* 579, ultimo comma, c.p.c.; **non è ammessa la partecipazione di altri soggetti benché muniti di procura speciale** conferita con scrittura privata autenticata o per atto pubblico.

Si segnala che in caso di presentazione di offerta minima *ex art.* 571 c.p.c., restano salve le previsioni di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c..



Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

**5)** Il delegato provvederà a dare pubblicità del presente avviso nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti.

**6)** Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"R.G.E. n. 1444/2019 Tribunale di Milano"**: (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.); (b) la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; (c) le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. 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.

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.

**7)** Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).**

**8)** Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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"*.

**9)** Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con la proporzionale quota di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte. 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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **in Comune di Milano - Via Val di Ledro n. 11**

negoziato al piano terra con deposito al piano seminterrato, collegato anche da scala interna, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

foglio **76**, particella **99**, subalterno **2**, via Val di Ledro n. 11, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria C/1, classe 12, consistenza 31 mq., superficie catastale totale 46 mq., rendita catastale Euro 1.159,14.

**Stato occupativo:** libero di persone. Sono presenti nell'immobile beni abbandonati dall'esecutato.

**Notizie urbanistiche:** Concessione edilizia - prat. n. 235304/50406 (e 735) del 22/03/1956, fine lavori 03/06/1957, denuncia VVF richiesta 25/03/1989 prot. n. 35162; Licenza Edilizia n. 2464 del 10/09/1962, variante n. 1710 del 03/07/1963. Richiesta abitabilità del 11/07/2001, relazione visita terza 03/06/1957, rilascio abitabilità / agibilità n. 581/01 del 16/07/2001.

Si riporta l'estratto di pagg. 8 e 9 della perizia relativo alle difformità:

*"Nelle tavole della L.E. del 1956 in archivio al piano terra negozio è già indicato antibagno e bagno sul retro; oltre a presenza asola di collegamento al piano interrato. (non è presente nessuna area soppalcata, ed al piano sotterraneo non ci sono compartimentazioni verso retro, e docce); (la scheda catastale non risulta aggiornata a quanto descritto).*

*Nota : nell'atto di compravendita del 1962 , la sig.ra POZZI GIUDITTINA, al punto a) aveva acquistato n.4 negozi con un sotterraneo ognuno, ed effettuato un frazionamento con Mod. 8 n. 13095 e modello 12 n. 5 in data 17-11-1961; per questa verifica è stata richiesta visura in via Bernina Ufficio Tecnico del Comune di Milano, ricevendo la risposta che NULLA FIGURA essere stato presentato per il decennio 1957-1967; inoltre si è richiesta anche se fosse stata presentata qualche richiesta di Condono in Via Edolo, ed anche loro hanno risposto che in Via Val di Ledro per quanto riguarda I locali commerciali è presente solo un Condono al civico 23.*

*Nota : Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato NON corrisponde a quanto indicato in scheda catastale e a seguito di visione degli atti di fabbrica depositati all'archivio Comunale; allo stesso figurano antibagno e bagno al piano terra ed asola di collegamento al piano interrato, ma NON FIGURANO : tavolati di compartimentazione al piano terra e parziale area soppalcata verso retro negozio, chiusura verticale verso ingresso; ed al piano interrato è stata creata un area di servizio con docce e sbarco scala; si rende necessaria la presentazione di una PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA, presso gli Uffici Tecnici di Via Bernina per risanare quanto descritto; costi ipotizzati : circa €. 1.000,00 per rilievo, circa €. 1.500,00 per tecnico per stesura pratica SANATORIA; diritti di segreteria comunale : circa €. 1.000,00; rimozione e smaltimento di comparti*

*divisori in arredo al piano interrato, compreso alcune attrezzature, e complementazione della compartimentazione della scala di collegamento al piano S1 e T : circa €. 5.000,00 = Totale costi circa €. 8.500,00.*

*(I costi per DOCFA con nuova scheda catastale aggiornata sono indicati al punto 1.)"*

Si riporta l'estratto di pagg. 3,4 e 9 della perizia relativo alle difformità:

*"Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato NON*



corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale; sono stati realizzati dei tavolati divisorii interni parzialmente in muratura ed altri in cartongesso per la creazione di : al piano terra retro negozio, magazzino e bagno (visionata presenza nella L.E. in archivio Comunale); è presente anche un soppalco con una scala in ferro a chiocciola che collega il piano terra con piano soppalco ed al piano interrato (compreso apertura asola nel solaio a piano terra, per mettere in collegamento PT ed interrato, senza compartimentazione verticale od orizzontale) ( verificato in Comune è presente asola nella L.E.) ; nel piano interrato sono presenti cabine in arredo per utilizzo servizi di estetica e benessere; anche nel piano interrato sono presenti tavolati per creazione locale deposito, impianti, docce; I locali del piano interrato hanno un'altezza di circa 270 cm come riportato negli atti di fabbrica, e la parte sul retro ha un'altezza di cm. 260 (in scheda catastale è indicato un'altezza locale di cm. 250); sono stati visionati gli atti di fabbrica dell'immobile in pignoramento, in data 22-07-2020, a seguito di verifica presso documentazione reperita in archivio Conservatoria (atto del 1962 visionato), è stato richiesto di visionare anche la LICENZA EDILIZIA N.235304/50406 del 22-03-1956, intestatario SOC. COOP. EDILIZIA SAN PAOLO DI NIGUARDA S.R.L.; ed è stato visionato in forma cartacea la copia dello stesso, depositato in Archivio Conservatoria; si è fatta richiesta all'Ufficio Condoni del Comune di Milano, avendo come risposta che esiste in archivio solo un condono ma al civico 23. Si è visionata e reperita anche CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 581.01 del 16-07-2001, con indicato anche estremi di terza visita del 03-06-1957, con destinazioni per caso specifico in esecuzione : piano interrato N. 13 depositi sottonegozi, ed al piano terreno N. 13 negozi"

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata secondo le forme nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

**Avvertenze: sull'immobile insiste una trascrizione di sequestro penale conservativo, tale trascrizione non è ostativa alla vendita giudiziaria ma non sarà oggetto di cancellazione da parte del giudice dell'esecuzione. L'eventuale cancellazione dovrà essere richiesta al competente giudice penale a cura e spese dell'aggiudicatario (una volta divenuto proprietario dell'immobile).**

**10) Le richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE tramite il portale delle vendite pubbliche**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva.

Per ogni altra informazione, **diversa dalla richiesta di visita**, è possibile contattare il custode giudiziario **Avv. Vincenzo Capuano** all'indirizzo di posta elettronica: **immobili@avvocatocapuano.it**; le telefonate si ricevono solo **martedì e giovedì dalle ore 12:00 alle ore 13:00**.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

#### **DISPOSIZIONI PER CONTENIMENTO DEL CONTAGIO DA COVID-19**

Visti la normativa in materia di contenimento del contagio della pandemia Covid-19 e il provvedimento della Sez. III civ. del Tribunale di Milano del 14.07.2020, si dispone quanto segue:

- al momento del deposito dovrà essere fornito un recapito telefonico e un indirizzo



di posta elettronica, cui comunicare eventuali modifiche del luogo in cui si terrà l'asta qualora il numero di offerte ricevute non consentisse il mantenimento della distanza sociale nei locali a disposizione nello studio del professionista delegato. Il professionista delegato, nel caso in cui la vendita non possa tenersi nel proprio studio, comunicherà altresì le regole e modalità di accesso alla sala d'asta individuata;

- la **partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente senza accompagnatori**, i quali non potranno stazionare e/o accedere allo studio del professionista delegato o alla sala d'asta;

- coloro che si recheranno presso il professionista delegato (sia per il deposito della busta che per l'asta) dovranno indossare mascherina a copertura di naso e bocca, portare con sé gel igienizzante per le mani e mantenere la distanza personale di almeno un metro dalle altre persone presenti;

- all'interno dello studio del professionista delegato non sarà consentito l'utilizzo dei servizi igienici;

- coloro che accederanno allo studio del professionista delegato dovranno, all'ingresso, disinfettare le mani con gel a base alcolica e sottoporsi alla rilevazione della temperatura corporea, con la precisazione che non sarà consentito l'accesso a chi abbia una temperatura corporea pari o superiore a 37,5°;

- con riferimento alle **modalità di visita all'immobile** si precisa che il custode, al fine di contenere spostamenti ed ingressi, ricevuta la richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche, invierà tramite mail all'interessato alla visita le foto e/o il filmato del compendio pignorato. L'accesso all'immobile sarà compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita in presenza e sempre che sia possibile rispettare le norme sul distanziamento sociale per evitare rischi di contagio. In caso di eventuale accesso all'immobile, il visitatore dovrà munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà sempre mantenere la distanza di almeno un metro dalle persone presenti, senza poter scattare foto e/o eseguire video e/o filmati.

\* \* \* \* \*

La richiesta di visita e/o il deposito dell'offerta e/o la partecipazione all'asta implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Milano, lì 29 giugno 2021

  
Il Delegato  
Avv. Vincenzo Capuano