

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1561/2014

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Vaghi

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,  
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. S. Rossetti del 4.02.2016;  
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;  
- vista l'ordinanza del GE del 7.02.2018 sulle nuove modalità di pubblicità;  
- vista l'integrazione di delega del G.E. dell'11 febbraio 2019;  
- visto il provvedimento emesso dal G.E. il 26.10.2019 di decadenza aggiudicazione lotti n. 1 e 5;

**AVVISA**

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

1) La vendita avrà luogo per lotti e ha ad oggetto i lotti nn. 1 e 5.

**Si precisa che il lotto n. 1 ricomprende in sé anche il lotto n. 4 indicato e descritto nella perizia di stima.**

2) il prezzo base delle offerte per ciascun lotto viene così fissato:

• **Lotto n. 1: € 96.000,00= (euro novantaseimila/00);**

• **Lotto n. 5: € 450,00= (euro quattrocentocinquanta/00).**

Per ciascun lotto saranno altresì considerate valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base e precisamente:

• **Lotto n. 1: € 72.000,00= (euro settantaduemila/00)** pari al 75% del prezzo base;

• **Lotto n. 5: € 337,50= (euro trecentotrentasette/50)** pari al 75% del prezzo base;

in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e assenza di istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre il **4 novembre 2020 ore 13.00.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente (leggibile e per esteso), contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene (lotto) per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore a ¼ del prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per

escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

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.

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

**L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.**

Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. RGE n. 1561/2014**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

6) In data **5 novembre 2020 alle ore 18,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via A. Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:

**LOTTO N. 1:**

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 96.000,00=** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  della somma di **€. 96.000,00=**, più precisamente **€. 72.000,00=**, il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, precisamente **€. 72.000,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo di rilancio di **€. 1.500,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

#### **LOTTO N. 5:**

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€.450,00=** il delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;
- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  della somma di **€. 450,00=**, più precisamente **€. 337,50=**, il delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;
- se il prezzo offerto è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base, precisamente **€. 337,50=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo di rilancio di **€. 250,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

7) L'aggiudicatario entro **120 giorni** (centoventi) dall'aggiudicazione dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, e l'importo delle spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, presso lo studio dell'avvocato delegato, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esec. imm.re RGE 1561/2014**".

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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di 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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46, 5° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni);

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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).

9) La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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.

10) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), su Corriere della Sera ed. Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

\*

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Nel Comune di Milano, Via Wildt n. 4, piena proprietà dei seguenti lotti:**

**LOTTO N. 1 (comprendente in sé anche il Lotto n. 4 – cantina -in perizia)**

**-Monolocale** di circa 39 mq al piano terra con cucinotto e servizio con antibagno, tipo loft; sui vani cucinotto, bagno ed antibagno, è stato realizzato un ripostiglio in quota (soppalco) accessibile da due aperture, poste agli estremi, termoautonomo, con accesso diretto dal cortile comune, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano, al fg 276, mapp. 330, sub. 707, via Adolfo Wildt n. 4, z.c. 2, Piano T, cat. A/3, cl. 5, vani 2,5, R. C. € 400,25.

**Coerenze da nord in senso orario:** cortile comune di cui al mapp. 166 e locale comune immondizia di cui al sub. 330/714, proprietà di terzi su altro mappale, proprietà di terzi su altro mappale, proprietà di terzi su altro mappale, proprietà di terzi di cui al sub 706.

**Classe energetica:** G 189.02 Kwh/mqa.

**-Cantina** di mq 4 posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 276, mapp. 165, sub. 712, via Adolfo Wildt n. 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 4, R.C. € 4,34.

**Coerenze da nord in senso orario:** proprietà di terzi sub.711, locale comune sub.706, cortile comune, proprietà di terzi sub.713, corridoio comune.

#### **LOTTO N. 5:**

**-Cantina**, di mq 3 posta al piano seminterrato del corpo di fabbrica su strada del Condominio di via Wildt 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al fg. 276, mapp. 165, sub. 716, via Adolfo Wildt n. 4, piano S1, cat. C/2, cl. 2, mq. 3, R.C. € 3,25.

**Coerenze da nord in senso orario:** corridoio comune su due lati proprietà di terzi sub.715, proprietà di terzi sub.708, proprietà di terzi sub.717.

Si segnala che a seguito della ristrutturazione edilizia dell'intero complesso edilizio, non sono state ratificate a mezzo atto notarile le nuove tabelle millesimali. Quelle in uso sono state approvate solo dalla Assemblea Condominiale.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Per tutti i due lotti: nessuna irregolarità catastale. I luoghi corrispondono a quanto rappresentato nelle schede catastali.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio costruito in data anteriore al 1° settembre 1967. L'edificio è stato ristrutturato negli anni 2005-2008.

Per quanto riguarda le pratiche edilizie si evidenzia quanto segue:

- Numero pratica: Licenza n. 674; Tipo pratica: Licenza Edilizia. Atti 95025/18563/37 del 23.07.1937 per costruzione di laboratori e uffici; Oggetto: nuova costruzione. Abitabilità/agibilità del 22.12.1948 al n. di prot. 18205/2265/48.

NOTE: all'epoca di questa pratica non erano stati indicati i posti auto in cortile. La definizione della loro posizione è avvenuta – come detto sopra – con atto di divisione ed identificazione (rep. n. 10072 del 25.3.1985 notaio Ernesto Vismara di Giussano).;

- Numero pratica: Licenza n. 337; Tipo pratica: Licenza Edilizia. Atti 98230/9523/46 del 21.05.1947, per costruzione di laboratori e uffici, Oggetto: variante. Abitabilità/agibilità del 03.10.1954 n. di prot. 92931/1951;
- Numero pratica: Licenza n. 581; Tipo pratica: Licenza Edilizia per lavori di ampliamento locali ad uso industriale e muro di cinta. Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 69322/10257/50 Abitabilità/agibilità del 30.04.1953 al n. di prot.

NOTE: riguarda il corpo interno;

- Numero pratica: licenza n. 93; Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie: costruzione di locale deposito e tettoia nel cortile comune. Oggetto: nuova costruzione. Presentazione del 20.11.1937 al n. di prot. 184701/35401/37. Abitabilità/agibilità in data 18/07/1945 al n. di prot.  
NOTE: i locali si trovano in prossimità dell'attuale locale immondizia;
- Numero pratica: DIA e successive varianti. Tipo pratica: Denuncia inizio attività. Note tipo pratica: Pratica n. 4796/05: riguarda sia il corpo interno che quello su strada. Per lavori: Demolizione e costruzione di murature e solai per cambio destinazione d'uso e nuova distribuzione interna, riordino delle facciate. Presentazione in data 12.05.2005 al n. di prot. 413035/2005.  
NOTE: In questa pratica si indica la traslazione dei posti auto presenti nel cortile interno, comunque in posizione diversa dall'attuale e dalla originale. La pratica non è stata completata a seguito di presentazione di altra DIA di cui al punto successivo;
- Numero pratica: DIA e successive varianti. Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività. Note tipo pratica: pratica n. 3468/08 per lavori di modifiche cortile e spostamento locale rifiuti. Modifiche alla distribuzione interna di alcune unità. Oggetto: variante. Presentazione in data 30.04.2008 al n. di prot. 359769/08.  
NOTE: La pratica risulta ancora in corso di definizione. A seguito di richiesta di accesso agli atti del Perito e visura del 21.10.2015 e 12.01.2016, gli atti sono risultati prima irreperibili e poi non ancora giunti dall'archivio. I condoni citati nel rogito del notaio Grignani del 2005 (113025/86 e 113026/85) non riguardano le porzioni di edificio oggetto della procedura. La pratica è stata variata con ulteriore DIA n. 1875/10 (protocollo n. 543135/08 del 04.07.2008) che interessa altro immobile. In data 01.08.2008 è stata depositata la fine lavori con protocollo n. 625290/08. L'agibilità dovrebbe essere rilasciata per silenzio assenso;

#### **CONFORMITA' EDILIZIA:**

**LOTTO N. 1: Abitazione di tipo economico:** nel caso in cui la DIA n. 3468/08, prot. 359769/08, irreperibile/non visionata dal perito, non dovesse aver modificato la disposizione interna del monolocale, dovrà essere presentata un permesso di costruzione in sanatoria per opere interne difformi dal titolo edilizio, con conseguente fine lavori e richiesta di agibilità (con tutti i certificati di conformità degli impianti non trovati in atti) che è da ritenersi rilasciata per silenzio assenso decorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di agibilità. Si può ipotizzare un'oblazione.

**LOTTO N. 5:** anche per la cantine, vale quanto sopra detto con riferimento alla DIA n. 3468/08 prot. 359769/08.

**CONFORMITA' URBANISTICA:** nessuna nota.

#### **PROVENIENZA**

Atto di atto di compravendita a firma notaio Dr. Giorgio Grignani dell'11.03.2005 ai nn. rep. 38226/17147 racc., trascritto a Milano 1 il 16/03/2005 ai nn. 17393/10035.

### **STATO OCCUPATIVO:**

- **Lotto n. 1 - Abitazione di tipo economico:** libero da persone ma presenti alcuni arredi. Esiste preliminare di compravendita trascritto ma non opponibile alla procedura per intervenuto decorso del termine triennale di cui all'art. 2645 bis, 3° co. cod. civ.
- **Lotto n.5 - Cantina:** occupata da condomini senza alcun titolo: è in atto la procedura di liberazione della cantina.

Si richiama, in ogni caso, la relazione di stima redatta dal perito nominato Ing. Maria Gabriella Parlante del 15.01.2016 depositata telematicamente il 17.01.2016 e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultato sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, perizia integrativa, rilievo fotografico e provvedimento del GE dr.ssa Silvia Vaghi del 26.10.2019.

### **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, 2° co. Disp. Att. del codice civile.

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. C.P.C., dell'art. 17, 3° co. L. n. 400/1988, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227/2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Si fa avviso che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

### **AVVISO**

Si avvisa che in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina e guanti, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Custode giudiziario dell'immobile è **SIVAG SpA** (tel. 02.26952007 email: immobiliare@sivag.com) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

\*\*\*\*\*

Avv. Maria Grazia Laterza con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2: per informazioni telefoniche il martedì: tel. 02.6691682, Fax 02.56561761, e-mail: [mg.laterza@studiolaterza.it](mailto:mg.laterza@studiolaterza.it) – [segreterialegale@studiolaterza.it](mailto:segreterialegale@studiolaterza.it)

Milano, 23 luglio 2020

L'Avvocato delegato