

**TRIBUNALE DI MILANO**

Sezione III civ. Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Vaghi

Nelle riunite procedure esecutive immobiliari R.G.E. n. 2182/2014 + 1380/2016

**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 ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. Dott.ssa S. Vaghi del 27.03.2018;

-vista l'integrazione dell'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa S. Vaghi del 17.02.2019;

-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

- visto l'esito infruttuoso dell'asta del 14 maggio 2019;

- visto l'esito infruttuoso dell'asta del 23 luglio 2019;

- visto l'esito infruttuoso dell'asta del 28 novembre 2019;

- visto il provvedimento del G.E. Dr.ssa S. Vaghi del 4 dicembre 2019;

**AVVISA**

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

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto (identificato in perizia col N. 5).

2) il prezzo base è di **€. 48.960,00= (euro quarantottomilanovecentosessanta/00)**; saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 36.720,00= (euro trentaseimilasettecentoventi/00)** pari al 75% del prezzo base;

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 **9 aprile 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. Imm.re n. 2182/2014 R.G.E."**. 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 **10 aprile 2020 alle ore 15,30**, 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:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di € 48.960,00=, 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 € 48.960,00=, più precisamente € 36.720,00=, 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 € 36.720,00=, 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 **€ 1.000,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanze 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 direttamente al creditore fondiario Intesa Sanpaolo S.p.a., la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di 120 giorni (centoventi) dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **"Proc. Esec. Imm.re n. 2182/2014 R.G.E."**. Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del professionista delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

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 dal perito 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 da perito (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).

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.

9) 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 edizione 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 Val Trompia n. 31, piena proprietà del seguente immobile:

#### **LOTTO N. 5 (così identificato come da perizia):**

**N. 2 negozi** al piano terreno/rialzato con annesse due cantine s.p.p. al piano sotterraneo/seminterrato, di circa 72,00 mq. (sup. commerciale) censiti nel Catasto Fabbricati come segue:

- -foglio 10, mappale 38, subalterno 13, via Val Trompia n. 31, piano T/S1, z.c. 3, cat. C/1, classe 9, mq. 27, sup. catastale mq. 36, rendita €. 640,04
- -foglio 10, mappale 38, subalterno 14, via Val Trompia n. 31, piano T/S1, z.c. 3, cat. C/1, classe 9, mq. 27, sup. catastale mq. 36, rendita €. 640,04.

Si precisa che i due negozi (sebbene catastalmente distinti sub 13 e sub 14) sono di fatto uniti e comunicanti.

Coerenze in corpo negozio da nord in senso orario: area comune, parti comuni, androne comune, porticato comune, area comune.

Coerenze in corpo cantine da nord in senso orario: area comune, terrapieno su due lati, area comune.

Indice di prestazione energetica: Classe G, pari a 125,04 kwh/mq.

### **STATO OCCUPATIVO**

L'immobile è libero da persone, ma non da cose.

### **PROVENIENZA**

**LOTTO N. 5:** Atto di compravendita in data 13/12/1967 notaio dr. Antonino Calvano rep. 14557/4658, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 3° il 12/1/1968 ai nn. 2722/2133.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

**LOTTO N. 5:** Il negozio pignorato è composto dalle due porzioni censite al Catasto Fabbricati separatamente al sub. 13 e sub. 14, le planimetrie di tali unità immobiliari non rappresentano lo stato di fatto stante la fusione già in essere e le successive modifiche interne. I futuri aggiudicatari dovranno pertanto sistemare anche la situazione catastale dell'immobile pignorato (sub. 13 e sub. 14), presentando in catasto apposita denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione spazi interni (con contestuale preallineamento dell'intestazione sub. 13), a firma di tecnico abilitato.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

**LOTTO N. 5:** L'edificio sito in Milano via Val Trompia n. 31, comprendente l'immobile pignorato (sub. 13 e sub. 14), risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

La Licenza d'Occupazione dell'edificio n. 808 è stata rilasciata il 25/10/1967 Atti 95826/16881/1964, a decorrere dal 19/6/1962.

Successivamente per l'immobile pignorato (sub. 13 e sub. 14) risultano le seguenti pratiche edilizie:

Per la parte di negozio (sub. 13):

7B.1. Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 14114 in data 9/6/2003 Atti 250849.400/86 (ritirata in data 18/6/2015), a seguito di Domanda di Condono in data 26/6/1986, per sanare le seguenti opere abusive: modifiche interne ed esterne a negozio sito al piano terreno (n.d.r. con formazione anche di botola accesso alla cantina, vedi tipo planimetrico allegato alla sanatoria). Contestualmente è stata emessa il 9/6/2003 la Certificazione di Abitabilità-Agibilità n. 14114, rilasciata in sede di ritiro il 18/6/2015.

Per la parte di negozio (sub. 14):

7B.2. Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 17190 in data 12/8/1998 Atti 250851.400/86 (ritirata in data 24/1/2001), a seguito di Domanda di Condono in data 26/6/1986, per sanare le seguenti opere abusive: demolizione scala d'accesso alla cantina e realizzazione di una botola di accesso alla cantina stessa in una unità immobiliare ad uso commerciale (n.d.r. si evidenzia che erroneamente in tale Autorizzazione è riportato "realizzazione scala" invece che "demolizione scala", stante la formazione di botola accesso alla cantina, vedi tipo planimetrico allegato alla sanatoria). Per questa sanatoria non è stata emessa la Certificazione di Abitabilità-Agibilità che dovrà essere specificatamente richiesta.

Per entrambi i negozi (sub. 13 e sub. 14):

7B.3. C.I.A.L in data 25/6/2015 P.G. 359805/2015 n. 12916/15, per fusione due unità commerciali (sub. 13 e sub. 14) mediante abbattimento parete divisoria e messa a norma servizi igienici (tale pratica risulta inadeguata e si dovrà pertanto presentare una nuova pratica edilizia a sanatoria per fusione ed opere in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, oltre ad adeguata denuncia di variazione catastale per fusione e diversa distribuzione spazi interni).

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

In sede di sopralluogo, il Perito nominato dal Giudice ha rilevato quanto segue.

**LOTTO N. 5:** per quanto riguarda nello specifico il negozio pignorato, fermo restando lo stato di fatto già rilevato dal Perito in sede del primo sopralluogo del 27/4/2015 (tra cui la già esistente fusione delle due parti di negozio sub. 13 e sub. 14 a seguito della demolizione già in essere del muro divisorio tra le stesse a piano terreno), in sede di ultimo sopralluogo del 14/12/2016 il Perito ha rilevato delle modifiche relative all'adeguamento dei servizi. La pratica edilizia indicata al punto 7B.3., per fusione di due unità immobiliari mediante abbattimento di parete divisoria e messa a norma servizi igienici, risulta pertanto inadeguata in quanto

doveva essere presentata a sanatoria stante che la fusione (abbattimento della parete divisoria) era già in essere. I futuri aggiudicatari dovranno pertanto presentare al Comune di Milano una nuova ed adeguata pratica edilizia in sanatoria, a firma di tecnico abilitato.

Si richiama in ogni caso la relazione di stima e la relazione integrativa redatte dal Geom. Michele Berardini rispettivamente in data 07.06.2015 e 12.06.2017 e depositate nel fascicolo telematico nonché nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano, che costituiscono parte integrante del presente avviso e possono essere consultati 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) unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia, perizia integrativa e rilievo fotografico.

#### **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. al C.C.

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.

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Custode giudiziario dell'immobile è il delegato (email: [mg.laterza@studiolaterza.it](mailto:mg.laterza@studiolaterza.it) – [segreterialegale@studiolaterza.it](mailto:segreterialegale@studiolaterza.it)) 026691682 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, 29 gennaio 2020

L'Avvocato delegato