



**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva R.G.E. n.: **1416/2018**

G.E.: **dott.ssa Flaviana Boniolo**

Professionista delegato alla vendita e custode giudiziario: **avv. Daniele Portinaro**

Creditore Procedente: **Intesa Sanpaolo S.p.A. rappresentata da Intrum Italy S.p.A.**

PRIMO AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato avv. Daniele Portinaro, con studio in Milano, via Solferino n. 7, telefono n. 02/76.02.84.98, email: studio@elexia.it, indirizzo pec daniele.portinaro@milano.pecavvocati.it, in ottemperanza alla delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 1° aprile 2020

AVVISA AI SENSI DELL'ART. 570 C.P.C.

che **il giorno 10 NOVEMBRE 2021 alle ore 15.00**, in **Milano – via Solferino n. 7**, si terrà la vendita del compendio immobiliare staggito oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n. 1416/2018 del Tribunale di Milano, e più specificamente:

- **in Comune di Marcallo con Casone (MI) – via Cesare Beccaria 12/18:**
 - piena proprietà, per la quota di 1/1, villetta a schiera, al civico 12, su tre livelli, composta da due locali oltre a due servizi igienici, cortile di proprietà, taverna, sottotetto e balcone, della superficie di mq. 128,00, identificata in

Catasto al foglio 5, mappale 579, sub 25, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 3, piano T-1-2, rendita euro 395,09;

- piena proprietà, per la quota di 1/1, box autorimessa pertinenziale, al piano terreno, in corpo staccato, al civico 18, identificato in Catasto al foglio 5, mappale 579, sub 26, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 30, rendita euro 77,47.

Coerenze a corpo e in contorno:

mappale 70, area cortilizia pertinenziale all'unità immobiliare al sub 4; passaggio pedonale al sub 2, unità immobiliare al sub 24 e relativa area cortilizia pertinenziale, corsello comune al sub 27.

Regolarità edilizia e catastale:

Il perito della procedura, arch. Anita Temellini, nella relazione depositata in atti, ha rilevato che l'immobile oggi non è conforme al titolo edilizio. Per ottenere la conformità edilizio urbanistica occorre *“la rimessa in pristino dei locali posizionati al piano terra e al sottotetto dell'edificio residenziale ubicato in via Beccaria n. 12 identificato al foglio 5 mapp. 25/26 alla conformazione e destinazione d'uso accessoria autorizzata”*.

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e le pratiche edilizie si rilevano i seguenti scostamenti:

- piano terra: destinazione d'uso diversa da quella autorizzata (la taverna oggi è ad uso cucina e salotto);
- piano secondo: destinazione d'uso diversa da quella autorizzata, (il sottotetto oggi presenta una distribuzione interna diversa è utilizzato come zona notte con camere da letto e un servizio igienico).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Nella relazione depositata in atti, il perito della procedura, arch. Anita Temellini, ha evidenziato che è stata rilasciata dal Comune di Marcallo con Casone ordinanza n. 52/19 del 03/10/2012 per *“la rimessa in pristino dei locali posizionati al piano terra ed al piano sottotetto dell’edificio residenziale ubicato in via Beccaria n. 12 identificato al foglio 5, mappale 579, sub 25/26 alla conformazione e destinazione d’uso accessoria autorizzata come da pratica edilizia n. 111/09 ...”* e successiva Determinazione Area Tecnica n. 265 del 02/12/2013 con la quale è stata accertata l’inottemperanza della predetta ordinanza n. 52/19 del 03/10/2012 *“quale presupposto per l’attivazione della procedura di ripristino d’ufficio delle condizioni del piano terra e del piano sottotetto dell’edificio di via Beccaria n. 12 (foglio 5 mappale 579 sub 25-26) alla originaria pratica edilizia n. 111/09”*.

Nella perizia depositata in atti, il perito della procedura ha ipotizzato un esborso da parte del futuro acquirente, per le opere di rimessa in pristino richieste dal Comune, stimate in un minimo di euro 10.000,00 – massimo euro 16.000,00 - medio euro 13.000,00.

Provenienza

L’unità immobiliare staggita è pervenuta ai debitori eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a firma del dott. _____, notaio in _____, in data 11/11/2011 al rep _____, trascritto _____ presso la Conservatoria dei RR.II. in data _____



Stato di occupazione

Occupato dal debitore e dalle due figlie maggiorenni.

*** *** ***

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, arch. Anita Temellini (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 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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, anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

B) Il prezzo base di vendita è stabilito in **euro 165.600,00** (centosessantacinquemilaseicentoeuro/00), oltre oneri fiscali.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno considerate, altresì, valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base, quindi pari ad **euro 124.200,00** (centoventiquattromiladuecentoeuro/00); 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; assenza di istanze di assegnazione).

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dallo scrivente professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

E) Entro le **ore 13.00** del **giorno 9 novembre 2021** dovranno essere depositate le offerte di acquisto.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio dello scrivente professionista delegato alla vendita una busta chiusa contenente:

- **l'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);
- un **assegno circolare NON TRASFERIBILE** intestato alla "Proc. Esecutiva n. 1416/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: 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.

G) 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 o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:



1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

2) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 3.000,00 (tremilaeuro)**.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

l) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per il deposito è di **120 giorni dall'aggiudicazione**, fatta salva comunque l'applicazione dell'articolo 41 Tub.

E' a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso dello scrivente professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge. Nel caso di aggiudicazione per un valore fino ad euro

200.000,00, la quota del compenso a carico dell'aggiudicatario ammonterà ad euro 1.046,76, cassa e IVA comprese.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione allo scrivente.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate dallo scrivente professionista delegato alla vendita, presso il proprio studio in Milano (MI), via Solferino n. 7.

Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo scrivente al numero 02/76.02.84.98, email studio@elexia.it.

ALTRE DISPOSIZIONI

1. A norma dell'articolo 508 c.p.c., nel caso di vendita di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o l'assegnatario può concordare col creditore pignoratorio o ipotecario, l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore (nell'ipotesi di cui all'articolo 585, comma 2°, c.p.c., il versamento sarà limitato alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti).

2. Il professionista delegato è autorizzato a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c. (aggiudicazione per persona da nominare).

3. La relazione di stima dell'immobile redatta dall'arch. Anita Temellini, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano verrà pubblicata sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it,

unitamente al presente avviso di vendita e alla delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

4. Un estratto del presente avviso sarà, altresì, pubblicato, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

5. Il presente avviso, unitamente alla documentazione a supporto, verrà anche pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dall'art.13, comma 1, lett. b, n.1 del Decreto-Legge 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, raggiungibile all'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

6. Custode dell'immobile pignorato è stato nominato lo scrivente avv. Daniele Portinaro – telefono n. 02/76028498, email studio@elexia.it, che provvederà anche tramite un proprio incaricato, previo appuntamento, ad accompagnare separatamente alla visita del bene immobile oggetto di vendita, coloro i quali avranno manifestato interesse.

7. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 21 luglio 2021

Il professionista delegato alla vendita
avv. Daniele Portinaro