

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura esecutiva immobiliari n. 660/2019 R.G.E.

**Giudice dell'Esecuzione dott. Giacomo Puricelli**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'**

Il delegato avv. Maria Grazia Laterza, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2,  
-vista l'ordinanza di delega del G.E. dott. Giacomo Puricelli del 20 ottobre 2020;  
-visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

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

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

2) Il prezzo base è di **€. 103.000,00= (euro centotremila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 77.250,00= (euro settantasettemiladuecentocinquanta/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 **le ore 13,00 del 15 dicembre 2021.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene 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 al 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.

**4) 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).

5) L'offerente dovrà 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. Esecutiva n. 660/2019 R.G.E."**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) In data **16 dicembre 2021 ore 15,00** 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:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 103.000,00=**, 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 **€. 103.000,00=**, il Delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione se non ritenga 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 **€. 77.250,00=**, 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 **€. 2.000,00=** (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.

8) L'aggiudicatario entro 120 giorni (centoventi) dall'aggiudicazione dovrà versare al delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto mediante 2 (due) distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **"Proc. Esecutiva n. 660/2019 R.G.E."**.

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.

9) 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).

10) 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.

11) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc...) saranno fornite dal delegato.

12) 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 comma 2 Disp. Att. del codice civile.

13) 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), sui quotidiani "Corriere della Sera edizione Lombardia" e "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 Antonio Nicola Porpora n. 128, piena proprietà:**

- **Appartamento** posto al piano terzo, composto da due locali oltre servizi, con annesso vano di cantina al piano sotterraneo e area solaio al piano sottotetto, il tutto censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio **275**, particella **546**, sub. **19**, via Nicola Antonio Porpora n. 128, P. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale 43 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq, R.C. € 392,51=.

Confini dell'appartamento come da rogito: vano scala, appartamento sub. 18 su due lati, cortile comune.

Confini del vano di cantina come da rogito: corridoio comune, cantina di terzi, cortile comune, cantina di terzi.

Confini del vano di solaio come da rogito: corridoio comune, vano scala, muro perimetrale, area di solaio di terzi.

**Si precisa che il vano solaio e la cantina non sono indicati sulla scheda catastale sebbene entrambi menzionati nell'atto di provenienza. Diversamente dal vano cantina che è stato individuato, il solaio non è stato rinvenuto dal perito del Tribunale perché, come dichiarato dal perito, risulterebbe inglobato in altro vano di solaio di proprietà di terzi soggetti i quali, in caso di rivendicazioni del futuro aggiudicatario, potrebbero reclamarne la piena titolarità.**

**In ogni caso, il solaio non è stato considerato ai fini della valutazione del lotto.**

**Si richiama sul punto quanto indicato nella relazione di stima del perito incaricato.**

## **CONFORMITA' CATASTALE**

Si richiama quanto riportato alle pagine 3-4) della relazione di stima circa la conformità catastale: *“Alla data del sopralluogo (14.10.2019) il bene in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 20-12-1939, (ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), in quanto: - è stato demolito il tavolato di separazione fra soggiorno/pranzo e il disimpegno di ingresso la nicchia cottura rivolta verso il locale di soggiorno/pranzo è stata inglobata al locale bagno, nella zona ingresso è stato realizzato un ribassamento ad utilizzo soppalco in quota, inoltre nella camera da letto è presente un piccolo balcone non riportato sulla scheda catastale del 1939 a causa di un probabile errore grafico compilativo, ma presente a tutti i piani. **Si riporta inoltre che sul rogito di provenienza sono riportati cantina nel sotterraneo e area di solaio nel sottotetto entrambi non presenti sulla scheda catastale.** Per quanto riguarda il vano cantina, l'occupante ha mostrato alla scrivente il piccolo vano cantina; per quanto riguarda l'area di solaio la stessa ha dichiarato alla scrivente di non aver le chiavi di accesso al piano sottotetto in quanto, parecchi anni fa, all'epoca in cui vennero suddivisi e recintati gli spazi solai, al fine di creare porzioni chiuse di solaio, l'esecutata non si interessò mai della propria porzione di area e pertanto detta porzione di area fu “inglobata” in altro vano solaio di altra proprietà. La scrivente, a seguito colloquio con l'amministratore, che non ha fornito planimetrie del piano, ha successivamente effettuato un sopralluogo al piano sottotetto accompagnata da un consigliere del condominio. Il piano sottotetto, come anche confermato dal consigliere, numerosi anni addietro fu suddiviso in spazi locali solai chiusi con pareti in liste di legno, seguendo le indicazioni di tutti i condomini (circa l'80%, tra i quali non figurò l'esecutata) che si interessarono della questione. Dalle coerenze del titolo di provenienza (corridoio comune, vano scala, muro perimetrale, area di solaio di terzi), la scrivente parrebbe aver rinvenuto la porzione di area, attualmente facente parte di un vano di altra proprietà. La scrivente ritiene alla luce di quanto sopra, non considerare detta porzione di area in sottotetto, non essendosi neppure rinvenute indicazioni di quanto fosse grande la suddetta porzione. Si riporta che il valore di tale vano, convenzionalmente calcolato in quota opportuna, visto il piano sottotetto, risulta in ogni caso ininfluenza sul valore complessivo del compendio immobiliare. Si riporta pertanto che potrebbe essere opportuno per l'eventuale futuro acquirente meglio chiarire ed identificare con gli altri condomini dello stabile e con l'amministratore la proprietà della porzione di area di solaio pertinenziale che allo stato parrebbe inglobata in solaio di altra proprietà, onde evitare future controversie e successivamente provvedere ad **aggiornare la scheda per identificazione vano cantina (e se del caso anche vano solaio) tramite pratica Docfa**, ad un costo indicativo, compreso parcelle professionisti abilitati, di euro 800,00.”.*

## **PRATICHE EDILIZIE**

Sul punto si riporta quanto accertato dal perito estimatore (cfr. pagg. 8 e 9): *“Il complesso immobiliare di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, anteriormente al 1 settembre 1967. La scrivente ha provveduto a presentare istanze accesso atti edilizi per la ricerca a terminale delle licenze di edificazione, per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica e per eventuali successive pratiche di modifiche nell'unità in oggetto (pratica edilizia anche citata nel rogito di provenienza Art. 26 per modifiche interne presentato in data 13 settembre 1985 pg 225051) Gli uffici hanno rinvenuto a terminale quanto segue:*

- Nulla Osta del 06 aprile 1934 N. 8986 atti 32748/1934 rilasciato a ..... per edificazione fabbricato ad uso abitazione

- Licenza di Occupazione n.225 atti n. 24211/3694/19636 del 24 aprile 1937 rilasciata a .....

*Gli uffici, nonostante solleciti, non hanno ancora provveduto ad evadere l'istanza per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica, di cui ai sopra citati titoli Con riserva di integrazione in caso di riscontro da parte degli uffici preposti. Gli uffici inoltre, hanno comunicato via lettera, che gli atti richiesti, pratica Art. 26 per modifiche interne presentato in data 13 settembre 1985 pg 225051, risulta irreperibile. La scrivente pertanto non può riportare la conformità del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti. (...)*

### **7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

- *Alla data del sopralluogo (14.10.2019) il bene in oggetto è risultato parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 20-12-1939, (ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), in quanto: - è stato demolito il tavolato di separazione fra soggiorno/pranzo e il disimpegno di ingresso la nicchia cottura rivolta verso il locale di soggiorno/pranzo è stata inglobata al locale bagno, nella zona ingresso è stato realizzato un ribassamento ad utilizzo soppalco in quota, inoltre nella camera da letto è presente un piccolo balcone non riportato sulla scheda catastale del 1939 a causa di un probabile errore grafico compilativo, ma presente a tutti i piani. La scrivente, essendo risultata irreperibile la pratica edilizia del 1985 per modifiche interne, può far riferimento solamente alla scheda catastale del 1939 La scrivente pertanto non può riportare la conformità del bene in oggetto, stante l'irreperibilità degli atti.*

- *Si richiama inoltre tutto quanto riportato al punto 1 della presente al riguardo della porzione di area di solaio*

*L'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali) per regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà provvedere tramite pratica edilizia in sanatoria onerosa, con contestuale aggiornamento catastale, anche per identificazione vano cantina (e se del caso anche vano solaio) tramite pratica Docfa Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra gli euro 4.000,00 e gli euro 5.000,00. La scrivente ritiene pertanto indicare un costo medio indicativo di euro 4.500,00 (il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti) Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Milano, in ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile ADR tessuti urbani compatti a cortina (Art. 15.2)".*

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Barbara Marchesi del 12.01.2020 depositata nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano anche telematicamente il successivo 14.01.2020, che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nonché 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 e rilievo fotografico.

### **PROVENIENZA**

Atto di compravendita a cura della dott.ssa Alberta Della Ratta Rinaldi, Notaio in Cusano Milanino, del 24 maggio 1995, n. 2113 di Rep. e 397 di Racc., trascritto a Milano 1 il 16.06.1995 ai nn. 20420/13444.

**STATO OCCUPATIVO:** Come da verifiche effettuate dal perito arch. Marchesi, non risultano sul bene pignorato contratti di locazione registrati a nome del dante causa (cfr. pag. 5 perizia di stima). Ad oggi, l'immobile è occupato da terzi senza titolo; il custode giudiziario ha già provveduto a notificare l'ordine di liberazione all'occupante.

#### **AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO**

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell'art. 17, 3° co. L. 23.08.1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15.10.2015, 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.

Il sottoscritto delegato avvisa 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 dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

#### **AVVISO SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA**

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 il sottoscritto delegato (02.6691682 - email: [mg.laterza@studiolaterza.it](mailto:mg.laterza@studiolaterza.it) – [segreterialegale@studiolaterza.it](mailto:segreterialegale@studiolaterza.it)) 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, 8 ottobre 2021

L'Avvocato delegato