

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa **Marianna Galioto**  
Professionista Delegato dott. **Simone Allodi**

Procedura R.G.E. n. 3054/2014

**II° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO del 19.9.2018 ore 16.30**

**promosso da:**

Intesa San Paolo S.p.A.

**Il professionista delegato dott. SIMONE ALLODI, con studio in Milano (20122), Corso di Porta Vittoria n. 28, tel. 02.89402211, e-mail [simone.allodi@allodipirali.it](mailto:simone.allodi@allodipirali.it);**

- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;
- visto il d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015;
- vista l'ordinanza di delega del G.E. dott. CESARE DE SAPIA del 16.6.2016;
- visto l'esito infruttuoso della prima vendita senza incanto;
- visto il provvedimento emesso dal G.E. dott.ssa Marianna Galioto che dispone la modifica dell'Ordinanza di vendita per la sola parte relativa alle nuove modalità di pubblicità;

**AVVISA**

che viene disposta, secondo indicazioni del Giudice dell'Esecuzione, la **vendita del bene immobile pignorato al prezzo base di Euro 36.800,00** (trentaseimilaottocento/00), con **offerta minima pari ad Euro 27.600,00** (ventisettemilaseicento/00).

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Lotto unico: fabbricato urbano ad uso residenziale ricavato da un intervento di recupero sottotetto ai fini abitativi, sito in Ponte Lambro - Milano (MI), via Camaldoli n. 2, piano terzo. L'immobile è distinto catastalmente al N.C.E.U. della Provincia di Milano come appartamento al piano terzo, composto da locale soggiorno/cucina, camera da letto, disimpegno e servizi. È altresì presente un posto auto pertinenziale. L'appartamento ha un'altezza media pari a m. 2,87 c.a., (con altezza minima pari a m. 2,45 c.a. ed altezza massima pari a m. 3,30 c.a.), mentre la superficie commerciale dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova è pari a MQ 37,00 lordi c.a., comprensiva di tutti i muri perimetrali calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30%, mentre le altre pertinenze hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Diritti di proprietà dell'appartamento: 1/1 – piena proprietà;

Coerenze:

- Appartamento al piano terzo: partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità immobiliare, via Camaldoli, parti comuni;
- Posto auto: partendo da nord e proseguendo in senso orario: mappale n. 547 spazio di manovra, via Camaldoli, altra unità immobiliare sub. n. 472, altra unità immobiliare sub. n. 705.

L'appartamento risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al foglio n. 565, particella n. 94, subalterno n. 707, classe 4, categoria A/3, rendita catastale Euro 335,70, vani n. 2,5, piano 3, mentre il posto auto risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al foglio n. 565, particella n. 546, subalterno n. 706, classe 5, categoria C/6, rendita catastale Euro 51,44, MQ 12, piano T, il tutto come pervenuto ai debitori eseguiti con atto di compravendita del 14.3.2008 rep. N. 21123/13306 a cura del notaio dott.ssa Raffaella Caputo trascritto a Milano 1 in data 3.4.2008 ai nn. 20661 R.G./12009 R.P.

Alla data di redazione della perizia l'immobile risultava occupato senza titolo dai debitori eseguiti e dai loro familiari.

È possibile visitare l'immobile previo appuntamento con il custode giudiziario – SIVAG S.p.A., nominato nella presente procedura dal G.E., al n. 02.26952007, dal lunedì al venerdì 14-18 o direttamente dal sito [www.sivag.com](http://www.sivag.com).

Dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale e precisamente dalla relazione peritale di stima sull'immobile si evidenzia che la distribuzione interna attuale dell'immobile si discosta lievemente da quanto rappresentato sulla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano, in quanto non risulta essere presente la *velux* del soggiorno rappresentata catastalmente e l'altezza dei locali risulta essere differente da quella indicata in catasto. Per quanto riguarda la conformità edilizia, si segnala che nel locale soggiorno/cucina non è presente la lieve rientranza ove vi è la porta che conduce al disimpegno e nel locale disimpegno rappresentato sulla scheda è stata realizzata una tramezza con vano porta tra il bagno e la camera con conseguente formazione di un piccolo disimpegno ed una minor superficie dell'antibagno. I costi previsti per la regolarizzazione di quanto sopra mediante presentazione di D.I.A. a sanatoria sono pari ad Euro 3.500,00.

Dal punto di vista urbanistico, l'appartamento risulta pienamente conforme.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, co. 5 e 40 co. 6 della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si segnala che l'immobile pignorato è provvisto della certificazione energetica di cui alla Legge Regionale n. 10/91 e risulta distinto in classe E, Eph 134,30 kWh/m<sup>2</sup>a, ma risulta sprovvisto della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro Sviluppo Economico del 22.1.2008 n. 37.

Si precisa che, per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile: “[II]. 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”.

**Sempre e comunque a spese dell'aggiudicatario, graveranno le somme occorrenti per il pagamento delle imposte e gli onorari per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 7 del DM del 15.10.2015 n. 227.**

È possibile prendere visione della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso sui **siti internet** <https://pvp.giustizia.it/pvp>, [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

Il compendio immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ne' 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.

Si precisa che il compendio immobiliare è gravato da formalità pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento, formalità che verrà espletata dal sottoscritto professionista delegato a spese della procedura esecutiva.

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio Studio, il quale all'uopo:

#### **FISSA**

- la vendita il giorno mercoledì **19 settembre 2018 ore 16.30** con le modalità della **vendita senza incanto** ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;

#### **STABILISCE**

- che l'esame delle offerte o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo **presso lo studio del delegato dott. Simone Allodi in Milano Corso di Porta Vittoria n. 28;**

- che il **prezzo base della vendita senza incanto** è fissato in **Euro 36.800,00** (trentaseimilaottocento/00);

- che verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato e così pari ad **Euro 27.600,00** (ventisettemilaseicento/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c. e che in tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572 co. 3 c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.);
- che nei casi di gara o di incanto le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00 (mille/00)**;

#### **DETERMINA LE SEGUENTI MODALITA' DI VENDITA**

##### **1) VENDITA SENZA INCANTO**

**1.1) Ogni offerente** - tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - dovrà depositare, **entro le ore 13.00 del giorno 18 settembre 2018, nello studio del professionista delegato, sito in Milano (20122) Corso di Porta Vittoria n. 28, offerta in busta chiusa**, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (professionista delegato o suo incaricato), il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

**All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:**

**a) Offerta d'acquisto in bollo** da € 16,00, **irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni** con indicate: in caso di offerta presentata da persona fisica: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge (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 c.c.). **Si specifica che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.**

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. (si precisa certificato Camerale **e non visura Camerale**) 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.

La dichiarazione di offerta suddetta, alla quale andranno allegati l'eventuale procura conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c., la copia fotostatica del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, dovrà inoltre contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

**b) l'importo a titolo di cauzione complessivamente pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile con indicazione del numero di R.G.E. 3054/2014 e intestato a "Proc. Esec. Imm. 3054/2014 R.G.";

**c) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;**

**1.2)** le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti e nel caso siano più di una si procederà lo stesso giorno alla gara fra di loro ai sensi dell'art. 573 c.p.c. col prezzo base pari alla maggiore offerta e con rilanci minimi in aumento nella misura sopra indicata. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

**1.3)** in caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite;

**1.4)** l'offerta non è efficace:

**a)** se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto, ex art. 571 c.p.c. come sopra fissato;

**b)** se presentata oltre il termine stabilito;

**c)** se l'offerente non presta cauzione nella misura non inferiore al 10% del prezzo da lui proposto e con le modalità stabilite, da inserire nella stessa busta chiusa;

**1.5)** il professionista delegato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

**a)** qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato (**Euro 36.800,00**) si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

**b)** qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (**Euro 27.600,00**), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

**c)** qualora siano presentate più offerte il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente che per primo avrà depositato la busta.

## **2) CONDIZIONI DI VENDITA**

**a)** Nella vendita senza incanto le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo di avvocato, allegando alla dichiarazione di offerta o all'istanza di partecipazione la procura.

Possono essere presentate offerte per persona da nominare esclusivamente tramite avvocato;

**b)** l'aggiudicatario deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio in Milano ex art. 582 c.p.c.;

**c) entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare il saldo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, in parte direttamente sul conto corrente del creditore fondiario ed in parte sul conto corrente intestato alla "Proc. Esec. Imm. 3054/2014 R.G." Le somme da versare e le relative modalità di corresponsione verranno rese note dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione;**

**d) entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare una somma a titolo di fondo spese di trasferimento (quali oneri tributari, registrazione, trascrizione, voltura e altre spese previste a carico dell'aggiudicatario), salvo conguaglio e conteggio finale, in ragione del 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione o - se minore - del valore catastale dell'immobile, salvo scelta di agevolazioni fiscali per cui verrà comunicata una differente percentuale;**

**e)** l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

**f)** in caso di credito fondiario, a norma dell'art. 41, comma cinque, D.Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché nel medesimo termine indicato al punto c) che precede, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso. La parte di prezzo eventualmente residua, dovrà poi essere depositata presso il professionista delegato;

**g)** i partecipanti hanno possibilità di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile (cioè del minore tra il prezzo di stima e quello di aggiudicazione) a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. Gli interessati possono contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse. Il recapito telefonico e l'elenco delle banche aderenti alla convenzione con il Tribunale sono consultabili presso il sito internet dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana) [www.abi.it](http://www.abi.it).

## **3) PUBBLICITÀ**

Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la modifica dell'Ordinanza di delega per la sola parte relativa alla pubblicità, l'annuncio verrà pubblicato con le seguenti modalità:

**a)** Pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>;

**b)** Pubblicazione su **Il Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche;

**c)** Pubblicazione sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

**d)** Affissione di un cartello **VENDITA GIUDIZIARIA**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

**e)** Invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

**3.1)** Le inserzioni di cui sopra saranno effettuate almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

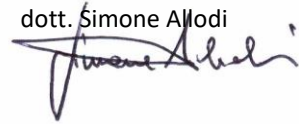
**3.2)** La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del Consulente Tecnico d'Ufficio (esperto nominato dal Giudice), dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva consultabili presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari che potrà fornire informazioni anche relative alle generalità del debitore esecutato a chiunque vi abbia interesse.

**3.3)** Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal custode giudiziario SIVAG nominato per la presente procedura del bene immobile oggetto di vendita con la precisazione che è possibile prendere visione diretta di quest'ultimo previo appuntamento con il custode contattabile ai seguenti recapiti: tel. 02.26952007, dal lunedì al venerdì 14-18 o direttamente dal sito [www.sivag.com](http://www.sivag.com).

Milano, lì 11.6.2018.

Il professionista delegato

dott. Simone Allodi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simone Allodi', written over the typed name.