

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. SSA SIMONETTA SCIRPO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 383/2015, promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A., delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Giovanni Rosati, con studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
secondo le norme del d.l. 83/2015 convertito con modificazioni in l. 132/2015

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati :
- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 07.03.2017 ed il provvedimento del 22 febbraio 2018;
- vista la perizia dell'arch. Giuseppe Colombo;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

premess

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno

martedì 20 novembre 2018 ore 11:00

avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile sito in:

via Monte Generoso n. 8, Milano

e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in lotto unico.
- 2) Il **prezzo della vendita** senza incanto viene fissato in **euro 150.000,00** e verranno ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del prezzo base (**euro 112.500,00**).
- 3) Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare una **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo secondo Tributi vigenti) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di

comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se formulata da cittadino straniero, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;

- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;

- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad euro 112.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 383/2015 R.G.E.**".

4) In data **20 novembre 2018 alle ore 11:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

- le **offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 2.500,00**, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione. In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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;

- in caso di offerta presentata da coniugi sposati in regime di separazione legale dei beni, affinché sia possibile partecipare alla gara sarà necessaria la presenza di entrambi i coniugi. Diversamente l'offerta (se ne ricorrono i requisiti) potrà considerarsi valida ma non darà diritto alla partecipazione alla gara;

- in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori al 75% del valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3);

- sia per la presentazione delle buste contenenti le offerte che per la partecipazione all'asta, gli offerenti non potranno addurre ritardi di alcun tipo, ancorché non dipendenti dalla loro volontà o dovuti a cause di forza maggiore, come – solo a scopo esemplificativo – scioperi, condizioni atmosferiche, traffico, guasti ai mezzi pubblici o privati, incidenti di ogni genere, infortuni, ecc;

5) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 383/2015 R.G.E." le seguenti somme:

- il **saldo del prezzo di acquisto;**

- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 (ammontante presunto per l'odierna vendita ad Euro 858,00 da intendersi comprensiva degli accessori di legge);

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento al Creditore Fondiario, quest'ultimo è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Si precisa in ogni caso che il Delegato provvederà a versare al Creditore Fondiario un importo non superiore all'80% del prezzo di aggiudicazione, salvo diverse indicazioni del Giudice dell'Esecuzione.

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 prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "*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*".

Si fa presente che il perito estimatore ha quantificato l'importo delle spese condominiali straordinarie insolute, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia datata 10 gennaio 2017 per la somma di euro 13.523,81, decurtandole dal valore di perizia. Il perito segnala inoltre che, le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, ammontano a circa euro 3.000,00.

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

Immobile in Comune di Milano, via Monte Generoso n. 8.

Per la quota di: piena proprietà ($\frac{1}{2}$ + $\frac{1}{2}$ in separazione dei beni)

Descrizione: unità immobiliare posta al piano secondo con superficie complessiva di mq 62,00 circa composta da soggiorno, cucina, camera, e servizio con due balconi di cui uno con affaccio su via Monte Generoso e l'altro verso il cortile comune interno. Di pertinenza dell'appartamento è anche un vano cantina posto al primo piano interrato che sviluppa una superficie complessiva di mq 3,75 circa.

Durante il sopralluogo del perito **non è stato possibile accedere al locale cantina**, pertanto i mq del locale sono stati stimati dall'elaborato catastale.

Impianto elettrico: esiste impianto elettrico ma non è a norma, non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive. **Riscaldamento:** esiste impianto di riscaldamento ma non è a norma, non esiste la dichiarazione di conformità. **Condizionamento e climatizzazione:** non esiste impianto di

condizionamento o climatizzazione, non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive. **Ascensori montacarichi e carriponte:** l'immobile non dispone di ascensori o montacarichi, carri ponte non presenti. **Scarichi:** non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Riferimenti catastali: Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano al foglio 183 (centoottantatre), particella 246 (duecentoquarantasei), subalterno 8 (otto), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale euro 402,84.

Millesimi di proprietà sulle parti comuni: 92,60 millesimi di comproprietà.

Coerenze: dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, enti comuni, via Monte Generoso, stabile di via Monte Generoso 8/A; della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, stabile di via Monte Generoso 8/A.

Attestato di prestazione energetica: APE del 02/11/2016 Classe G EP gl, nren 1091,49 kWh/mq anno; Emissioni CO2 Kg/m2 anno 207,69. (Si fa comunque presente che nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito della deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del Decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016).

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato dai debitori ed è pertanto posto in vendita come giuridicamente libero. Il Giudice dell'Esecuzione non ha emesso l'Ordine di liberazione e non si garantisce pertanto che l'immobile possa essere anche *di fatto* libero al momento dell'aggiudicazione. Si segnala che nonostante i diversi solleciti da parte del perito, l'Agenzia delle Entrate non ha provveduto a comunicare la presenza di contratti di locazione riguardanti l'immobile oggetto della perizia.

Provenienza: l'immobile proviene ai debitori in forza di scrittura privata autenticata del 28 luglio 2006 con cui parte alienante ha assunto nei confronti della parte acquirente ogni garanzia di legge, dichiarando che gli immobili venduti erano di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità ad essa pervenuti, in nuda proprietà, con atto di donazione del 20 luglio 1995 registrato a Milano il 03 agosto 1995, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 02 agosto 1995, ed, in piena proprietà, con consolidamento in morte dell'usufruttuaria deceduta il 17 agosto 2003.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario:

avv. Giovanni Rosati con Studio in Milano, piazza Angilberto II n. 2 - tel. 02.56812982 - e-mail: giovanni.rosati.avvocato@gmail.com.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet indicati dal Giudice in ordinanza di delega ed, in particolare, sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) che si invita a consultare.

Il deposito della domanda di partecipazione all'asta comporta la conoscenza attenta e puntuale dell'Ordinanza di vendita, della perizia di stima e di ogni altro documento pubblicato, che si danno per noti e compresi in ogni loro parte dell'offerente.

Milano, 18 luglio 2018

avv. Giovanni Rosati