

# AVV. MARIO SANTOPIETRO

VIA FREGUGLIA N.2 - 20122 MILANO - TEL. 0247951777 - FAX 02.45509905  
E-MAIL: AVV.M.SANTOPIETRO@TISCALI.IT - MARIO@STUDIOSANTOPIETRO.IT  
PEC: MARIO.SANTOPIETRO@MILANO.PECAVVOCATI.IT

---

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Procedure di espropriazione immobiliare R.G.E. 1496/08 – D.ssa Simona Caterbi, delegate, per le operazioni di vendita, all'Avv. Mario Santopietro, con studio in Milano, Via Freguglia 2,

Il sottoscritto Avv. Mario Santopietro:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 29 settembre 2009;
- vista la perizia del Geom. Paolo Toia;
- vista la vendita senza incanto del 2 luglio 2010 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 9 luglio 2010 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 10 giugno 2011 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 21 giugno 2011 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 21 settembre 2012 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 12 ottobre 2012 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 4 luglio 2014 andata deserta;
- vista la vendita con incanto del 11 luglio 2014 andata deserta;
- visto il provvedimento di prosecuzione del GE datato 2 aprile 2015;
- visto il provvedimento depositato dal GE presso la Cancelleria della Sez. III Civile - Esecuzioni Immobiliari in data 11 novembre 2015, notificato al debitore esecutato in data 18 dicembre 2015 presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano, in mancanza di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., e ai creditori mediante Posta Elettronica Certificata;
- visto il provvedimento di prosecuzione del G.E. datato 30 marzo 2016;
- vista la vendita senza incanto del 17 giugno 2016 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 28 ottobre 2016 andata deserta;
- visto il provvedimento di prosecuzione del giorno 31 maggio 2017 con disposizione di vendita con due ulteriori ribassi del 30%;
- vista la vendita senza incanto del 8 novembre 2017 andata deserta;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

### PREMESSO

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

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

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
lotto unico **Euro 286.650,00 (duecentoottantaseimilaseicocinquanta/00)**,  
offerta minima **Euro 214.987,50 (duecentoquattordicimilanovecentoottantasette/50)**;
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **presso lo studio del professionista delegato.**

### CONSEGNA BUSTE MILANO, VIA FREGUGLIA N. 2 12 DICEMBRE 2018 Dalle 9 alle ore 13

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) 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;
- 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 alla somma sopra indicata 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA DI MILANO RGE N. 1496-2008**

4) In data

**APERTURA DELLE BUSTE  
MILANO, VIA ANDREA DORIA 56  
13 DICEMBRE 2018 alle ore 16.30**

si svolgerà presso lo studio del delegato, in 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 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
  - l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione, pubblicate sul sito internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it);
  - 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 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 di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).
- 5) L'aggiudicatario entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare: sul conto corrente intestato alla procedura, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, ammonterà **ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 100.000,00 e fino ad Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice. Con questo avviso si rende noto anche che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e onorari del delegato, 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*".

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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:

#### **In Comune di Milano, Via Campazzino, n. 66/5:**

Intera piena proprietà di complesso immobiliare composto da edifici con destinazione industriale, cortile ed ex cabina ENEL oggi dismessa.

**Riferimenti catastali:** Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 606 (seicentosei) particelle 5 (cinque) – 6 (sei) – 59 (cinquantanove), Via Campazzino n. 66/5, zona cens. 3, piano T, Cat. D/8, R. C. Euro 15.152,85;

Catasto Fabbricati del comune di Milano al foglio 606 (seicentosei) particella 60 (sessanta), Via Campazzino n. 5 n. 66, zona cens. 3, piano T, Nat. C/2, classe 7, mq. 14, R. C. Euro 42,66;

**Coerenze in senso orario da nord in un sol corpo:** a nord proprietà ai mappali 4, 78, 55; ad est: proprietà ai mappali 7, 12, 11,50; a sud: proprietà ai mappali 61, 74; ad ovest: proprietà ai mappali 74, 109, 108.

**Attestato di certificazione energetica:** l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che secondo le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica, il DDUO n. 6480 del 30 luglio 2015 che ha recepito la DGR 3868 della Regione Lombardia del 17/07/2015, al punto 3.2 prevede che "*sono escluse dall'applicazione integrale del seguente provvedimento le seguenti categorie di edifici e di impianti:*

*d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica*

**Provenienza:** atto di compravendita a rogito del Notaio in Milano Dott. Giuseppe Alessi, in data 29 giugno 2004 ai nn. 505583/9914, trascritto a Milano, 1° Ufficio, in data 21 luglio 2004 ai nn. 31328/55138.

**Regolarità edilizia e urbanistica:**

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 ed in data 28 marzo 1986 è stata presentata domanda di Sanatoria per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria in data 21 aprile 1995 nn. 883 – Atti 122996/93575/86.

**Stato occupativo:** libero per la procedura.

**CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIO SANTOPIETRO**

Via Freguglia n.2:

per informazioni telefoniche mattina dalle 9.00 alle 13.00

tel. 02.36593519, e-mail [esecuzioni@santopietrolex.com](mailto:esecuzioni@santopietrolex.com)

Per richiedere la visita all'immobile occorre

**PRENOTARSI CON IL BOTTONE PRENOTA VISITA IMMOBILE  
SU**

**PORTALEVENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT  
PVP.GIUSTIZIA.IT**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet

**PORTALEVENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT  
PVP.GIUSTIZIA.IT**

Milano, 5/10/2018

Avv. Mario Santopietro