

TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 739/2016
G.E. DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MENNUNI
AVVISO DI PRIMA VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare

promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A. (P.Iva 10810700152), rappresentata e difesa dall'Avv. Alfredo Arìa (pec alfredo.aria@milano.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via Caradosso n. 18,

CONTRO

INDICAZIONE OMESSA: DECRETO LEGISLATIVO 30/06/2003, N. 196, con delega per le operazioni di vendita all'Avv. Cinzia Rita Pedullà (pec cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it) con studio in Milano (MI), Via G. Washington n. 71 e Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3,

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

In base al D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015

(offerte in busta chiusa)

L'Avv. Cinzia Rita Pedullà, delegato alle operazioni di vendita,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni;
- visto il provvedimento reso il 20.11.18;
- vista la perizia redatta dall'Ing. Maurizio Nobile;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato ubicato in **Comune di Milano (MI) - Via Guido d'Arezzo n. 1**, in calce descritto, alle seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in **unico lotto**.
2. Il Prezzo base della vendita senza incanto è di € **615.000,00 (seicentoquindicimila/00)**.
3. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita potrà essere di € **461.250,00 (quattrocentosessantunomiladuecentocinquanta/00)** (pari al 75% del prezzo base).

4. Le offerte di acquisto (leggibili e per esteso) in bollo (marca da € 16,00) dovranno essere presentate (previo appuntamento) in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Cinzia Rita Pedullà in Milano (MI), Via G. Washington n. 71 e/o in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3 (ove verranno svolte tutte le attività di cui all'art. 591 bis, comma secondo c.p.c.) **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di apertura delle buste** (qualora tale giorno per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente).

5. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.

6. L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- a. Se trattasi di **persona fisica**, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, nonché suo recapito telefonico con allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita). Nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità complete del coniuge dell'offerente (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, unitamente alla dichiarazione di acquisto nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- b. Se l'**offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa

autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere inserita nella busta;

- c. Se trattasi di **società o persona giuridica**, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; dovranno essere allegati il certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche, aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- d. Se l'offerente è un **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere prodotto il certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se l'offerente è regolarmente soggiornante dovrà essere prodotta la carta di soggiorno ovvero il permesso di soggiorno in corso di validità, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- e. L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta con l'espressa dichiarazione di conoscere lo stato del bene, di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare alla vendita;
- f. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di € **461.250,00 (quattrocentosessantunomiladuecentocinquanta/00), a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- g. 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- h. La sottoscrizione dell'offerente.

7. Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 739/2016", di importo non inferiore ad un decimo (dieci per cento) del

prezzo proposto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è **inferiore di oltre ¼** rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

9. **L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.**

10. Nelle vendite senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma primo c.p.c.).

11. Il giorno **12 marzo 2019 alle ore 15:00**, presso lo studio dell'Avv. Cinzia Rita Pedullà in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta.

12. 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 pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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. In mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte: il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **€ 5.000,00 (cinquemila/00)**.

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

Il bene verrà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (la migliore offerta è valutata sull'entità del prezzo, sulla misura della cauzione e sui modi e tempo di pagamento del saldo prezzo); 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, ove siano

state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione, se presente.

13. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e, in particolare, del termine di versamento del prezzo di aggiudicazione che, dedotta la cauzione già a mani del delegato, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità e scadenze:

- a. entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione direttamente a **INTESA SANPAOLO S.P.A.** per quella parte del prezzo che corrisponde al credito della predetta Banca per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41, quarto comma, del D.Lgs. n. 385/93; a tal fine si invita sin da ora il creditore fondiario a far pervenire al delegato, in caso di aggiudicazione, la nota di precisazione del credito con l'indicazione della somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario, nonché le modalità del versamento.
- b. entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione direttamente al delegato l'eventuale parte residua, nonché le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, direttamente sul seguente conto corrente della procedura: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 739/2016 TRIBUNALE DI MILANO** ed acceso presso la **BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN IT70F0569601613000012714X00.**
- c. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dalla debitrice espropriata, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
- d. Il trasferimento del bene è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento. Si avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono a

suo carico tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice). Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo verrà chiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

- e. Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.
- f. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata 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 del bene, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
- g. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- h. 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.

14. Tutti (tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita) sono ammessi a partecipare alle vendite giudiziarie senza l'assistenza di un professionista. Ogni immobile è stimato da un perito nominato dal Tribunale. La vendita non è gravata da alcun onere notarile o di mediazione.

15. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto 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 all'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni -eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario-).

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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 dai debitori – 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 finale del bene.

* * * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In **Comune di Milano (MI), Via Guido d'Arezzo n. 1**, costituito da negozio composto da due locali più servizi al piano terra, locale soppalcato e annessa cantina al piano interrato. Il negozio è composto da un locale soppalcato, retrobottega e servizi al piano primo, spogliatoio, servizi e cantina al piano sotterraneo.

L'immobile staggito è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al Foglio **342**, mappale **176**, subalterno **715**, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 141 mq., Superficie catastale 174 mq., Rendita Euro 6.524,71, Via Guido d'Arezzo n. 1, piano T-S1.

Confini del negozio con retro: a Nord parti comuni e via Guido d'Arezzo, a Est mapp. 181, a Sud mapp. 180, a Ovest parti comuni e negozio di terzi;

Spogliatoio: a Nord corridoio comune di accesso, a Est mapp. 181, a Sud mapp. 180, a Ovest cantina di terzi;

Confini della cantina: a Nord via Guido d'Arezzo, a Est mapp. 181, a Sud corridoio comune di accesso, a Ovest cantina di terzi.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto per più esatti confini

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

AVVERTENZE:

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:

- come da paragrafo 7 della perizia:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 70967

Intestazione: Licenza di Costruzione

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione un locale ad uso laboratorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/10/1888 al n. di prot. 70967

Numero pratica: 61874/12220

Intestazione: Licenza di Abitabilità

Tipo pratica: Permesso di Abitabilità

Oggetto: Permesso di abitabilità

Presentazione in data 05/09/1889 al n. di prot. 61874/12220

Numero pratica: 8959/03

Intestazione: Denuncia Inizio Attività

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Accorpamento locale di proprietà, attualmente ad uso deposito, per creazione servizi igienici per disabili. Collegamenti con sottostante

cantinato con scala a chiocciola. Creazione servizi igienici con aspirazione forzata 12 vol/h e spogliatoio ad uso personale.

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/12/2003 al n. di prot. 876732/03

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità: Da archivio storico sono presenti la licenza edilizia, la terza visita e l'abitabilità. L'immobile è stato successivamente (dopo anno 1927) sopravanzato di 4 piani senza modifiche al pian terreno.

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: Si

Trattasi di negozio al piano terra, in buone condizioni di conservazione, composto da locale negozio e servizi al piano terra e soppalcato (per una superficie di circa 177 mq), spogliatoio, servizi e cantina al piano interrato (per una superficie di circa 66 mq).

Superficie complessiva di circa mq 231,92

E' posto al piano: T - S1

L'edificio è stato costruito nel: 1888 (anno costruzione piano terra) ha un'altezza utile interna di circa m. 4,30 m (ingresso) - 2,10 m (parte soppalcata) - 2,50 m (piano interrato)

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Il fabbricato in cui è ubicato il negozio oggetto di stima è stato edificato nel 1888 per quanto riguarda il piano terra, dopo il 1927 è stato rialzato di n. 4 piani. Ad ora è composto da cinque piani fuori terra ad uso abitazione e attività commerciali al piano terra.

Nel complesso appare in buone condizioni dal punto di vista manutentivo.

ONERI:

- per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma secondo, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile secondo cui "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".

STATO OCCUPATIVO:

- l'immobile pignorato è occupato dall'esecutata. A seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, la relativa procedura è attuata a cura dello scrivente avvocato, nominato Custode Giudiziario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- a seguito di 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, nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che **maggiori informazioni potranno essere reperite sul Portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, nonché sui seguenti siti internet: www.trovoaste.corriere.it, www.legalmente.net ove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, la perizia di stima, la planimetria, le foto e ogni altra documentazione utile.

Il sottoscritto avvocato avvisa, inoltre, di essere stato nominato custode giudiziario e oltre a fornire maggiori informazioni, provvederà, previo accordo, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Il sottoscritto avvocato avvisa, infine, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del 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.

* * * *

DELEGATO ALLA VENDITA E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CINZIA RITA PEDULLA' con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 e in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3 – per informazioni telefoniche Cell. 333/84.68.436 – indirizzi pec e e-mail cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it – cinziapedulla@tiscali.it.

Milano, lì 20 novembre 2018.

Il Professionista Delegato
Avv. Cinzia Pedullà