

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. SSA MARIANNA GALIOTO**

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 2977/2014**, riunita con la 159/2016, promosse rispettivamente da BANCA POPOLARE DI VICENZA s.c.p.a., CONDOMINIO DI VIA TEANO 14 MILANO, 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. 591bis* c.p.c., del Giudice in data 4 dicembre 2018;
- vista la perizia dell'ing. Gianluca Gesualdo;
- visti gli artt. *591bis* c.p.c. e 570 c.p.c;

**premessso**

che, ai sensi dell'art. *591bis* 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

**giovedì 04 aprile 2019 ore 11:00**

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

**via Teano n. 14, 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 57.000,00** e verranno ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del prezzo base (**euro 42.750,00**);
- 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 esclusivamente il giorno precedente a quello fissato per la gara entro le ore 13.00. 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 42.750,00 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. 2977/2014 R.G.E.**".

4) In data **04 aprile 2019 ore 11:00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Angilberto II n. 2 (ovvero in altro luogo che sarà comunicato, in caso di partecipazione particolarmente numerosa) 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 1.300,00**, 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 maggior 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 congiuntamente 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, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata presentata un'offerta almeno pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, 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 dell'ultimo giorno previsto 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 meramente 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. 2977/2014 R.G.E.**" le seguenti somme:

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

- la **quota a proprio 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 572,00 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 segnala che il Perito estimatore ha provveduto a richiedere all'Amministratore del Condominio informazioni in merito alle spese condominiali il quale ha comunicato quanto di seguito riportato (dati da aggiornare all'atto del trasferimento di proprietà): "Spese medie ordinarie annue di gestione circa 1.500,00.

Spese condominiali scadute ed insolute ultimi due anni riferite all'appartamento: euro 1.000,00.

Spese condominiali scadute ed insolute totali riferite all'appartamento: euro 10.100,00.

Spese insolute totali del Condominio: 78.000,00."

Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia di stima in allegato alla presente.

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;

8) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata o rescissa 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. L'aggiudicazione ad un prezzo superiore alla metà del valore di stima non potrà dar luogo a rescissione per lesione.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO:

**Immobile in Comune di Milano, via Teano n. 14,**

**Descrizione:** Unità immobiliare posta al piano rialzato del corpo di fabbrica interno (sopra i box) con accesso dal vano scala A, composta da due locali, angolo



cottura e servizio igienico con superficie commerciale di mq 43,00 circa, oltre a cantina al piano secondo interrato.

*Il Perito estimatore durante il sopralluogo effettuato ha rilevato che: "l'appartamento ha un'altezza interna di mt 3,00 circa mentre in bagno l'altezza è pari a mt 3,90. Non è stato possibile accedere al vano cantina. Le consistenze vengono dedotte dalla planimetria catastale."*

Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare è stato realizzato prima del 1967.

Il C.T.U. segnala inoltre che: "non esistono pratiche edilizie depositate e riguardanti l'appartamento oggetto di pignoramento."

All'unità immobiliare compete la quota dei beni comuni nella misura di 7,74/1000 come dettagliatamente specificato nell'Atto di Provenienza.

**Riferimenti Catastali: foglio 15, particella 60, subalterno 50**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita euro 240,15, piano T/S2.

**Per la quota di:** piena proprietà (in regime di comunione legale dei beni).

**Coerenze dell'unità immobiliare, in senso orario a partire da Nord:** mappale 45, appartamento sub. 71, cortile interno, appartamento sub. 49, salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze della cantina in blocco unico, in senso orario a partire da Nord:** terrapieno, corridoio comune su due lati, locale caldaia, salvo errori e come meglio in fatto.

**Conformità Urbanistico - Edilizia:** alla data del sopralluogo il Perito estimatore ha riscontrato la seguente difformità : "relativamente al cucinotto è stata chiusa la porta comunicante con il soggiorno e aperta una nuova porta di accesso dall'ingresso dell'appartamento. occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo per spese tecniche, imposte e sanzione è pari a euro 3.500,00. "

**Conformità Catastale:** in virtù delle difformità di cui sopra occorre procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Costo complessivo di imposte e spese tecniche è pari a euro 500,00.

**Impianto Elettrico:** tipologia sottotraccia, tensione 220V. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciuta.

**Impianto Termico:** presenza di impianto termico centralizzato per riscaldamento. Produzione di ACS con boiler a gas. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute.

**Impianto Gas:** alimentazione: gas metano per cucina e boiler per ACS. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciuta.

**Impianto Idrico:** lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante.

**Impianto Fognatura:** presumibilmente separata. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata.

**Impianto Telefonico:** tipologia: sottotraccia, non in uso.

**Condizionamento:** non presente.

**Ascensore:** presente.

**Impianto VideoCitofonico:** tipologia: presente citofono. Condizioni: funzionante. Presenza di Portineria.

**Attestato di prestazione energetica:** il Perito estimatore fa presente che l'unità in oggetto risulta sprovvista dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Si segnala comunque 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 è attualmente occupato dagli esecutati pertanto viene considerato *giuridicamente* libero. E' stato presentato alla notifica l'Ordine di Liberazione in data 21 dicembre 2018.

Non si garantisce che alla data dell'asta l'immobile sia *di fatto* libero.

A seguito di accertamento effettuato dal Perito presso l'Agenzia delle Entrate, risultano in essere due contratti di locazione registrati all'Ufficio di Milano 2 e interessanti l'appartamento oggetto di pignoramento. Entrambi della durata di un anno ovvero dal 01.06.2017 al 31.05.2018 il primo e dal 29.10.2017 al 29.10.2018 il secondo. Entrambi i conduttori non risultano, in ogni caso, occupare al momento l'immobile.

Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione della perizia.

**Regime fiscale della vendita:** la vendita all'asta è soggetta a Imposta di Registro ovvero ad I.V.A. nel caso in cui il debitore sia società commerciale che abbia esercitato la relativa opzione. Il prezzo di vendita si intende in ogni caso al netto di tali imposte. Ogni interessato dovrà richiedere ad un proprio consulente informazioni circa lo specifico regime fiscale della vendita a cui intende partecipare.

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: aste.rosati@gmail.com.**

La visione delle unità immobiliari vendute in asta giudiziaria è sempre vivamente consigliata. Si raccomanda tuttavia agli interessati di richiedere la visita con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data fissata per l'asta, poiché, diversamente, potrebbe non essere garantita la possibilità di organizzare per tempo la visione dell'immobile.

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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) che si invita a consultare attentamente.

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 perfettamente compresi in ogni loro parte dell'offerente.

Nessuna eccezione potrà essere mossa, neppure successivamente all'aggiudicazione od al trasferimento, per elementi noti o comunque conoscibili agli offerenti in base ai documenti pubblicati od agli altri autonomamente reperibili in base all'ordinaria diligenza.

Si segnala che la pubblicità commerciale ha scopo puramente pubblicitario ed i dati e le descrizioni in essa contenuti debbono comunque essere confrontati con quanto contenuto nell'avviso di vendita, nella perizia di stima e nell'Ordinanza di delega alla vendita.



Per specifiche tipologie di acquisto, nel caso in cui la Perizia indichi dei costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale o per il ripristino di porzioni di immobili, gli offerenti sono invitati a consultare propri professionisti tecnici in quanto le stime offerte dal Perito potrebbero differire dai costi effettivi applicati sul mercato dalle Imprese e dai Professionisti.

La vendita all'asta è regolata dagli artt. da 567 a 591<sup>ter</sup> del codice di procedura civile. Gli interessati sono invitati a prendere lettura di tali norme prima di presentare domanda di partecipazione.

Milano, 23 gennaio 2019

avv. Giovanni Rosati

