

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA CATERINA TRENTINI**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 1624/2017, promossa da BANCO BPM 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**

Il sottoscritto avv. Giovanni Rosati:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dell'Esecuzione del 06 dicembre 2018 e integrazione del 23 febbraio 2019;
- vista la perizia dell'architetto Claudio Maria Valentini;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

**premessso**

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

**mercoledì 19 giugno 2019 ore 11:00**

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

**Milano, via Carlotta Marchionni n. 12**

**piano primo, composto da un locale e servizi con annessa cantina.**

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 27.000,00** e verranno ritenute valide le **offerte** pari o superiori al 75% del prezzo base (**euro 20.250,00**);
- 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 20.250,00 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. 1624/2017 R.G.E.**".

4) In data **19 giugno 2019** 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 1.000,00**, 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. 1624/2017 R.G.E." le seguenti somme:

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

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia 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 di euro 572,00 da intendersi comprensiva degli accessori di legge);

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, nella perizia di stima, le spese ordinarie medie annue dell'unità immobiliare vengono indicate in euro 750,00. Le pendenze verso il Condominio per la gestione 2017 sono state quantificate in euro 745,72, mentre al 21 maggio 2018 risultavano insoluti euro 311,03. L'Amministratore ha inoltre indicato la spesa per la posa delle valvole termostatiche, approvata in assemblea il 28 maggio 2018, in euro 413,97.

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 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 della metà il valore di stima non potrà in nessun caso dar luogo a rescissione della vendita per lesione.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO:

#### **Immobile in Comune di Milano, via Carlotta Marchionni n.12**

Unità immobiliare posta al piano primo composta da un locale e servizi con annessa cantina.

Composta da un unico locale, oltre al bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso e piccola vasca). Altezza interna H 2.9

**Riferimenti catastali:** al Catasto dei Fabbricati del Comune di MILANO, l'unità immobiliare risulta censita al **foglio 19, particella 336, subalterno 8**, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq 21,00, totale escluse aree scoperte mq 21,00, posto al piano 1, rendita catastale euro 193,67.

**Per la quota di:** piena proprietà

**Coerenze dell'unità immobiliare da nord:** corridoio comune, vano scala comune, cortile comune, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto.

**Coerenze della cantina da nord:** via Marchionni, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, salvo errori e come meglio in fatto.

**Conformità edilizia-urbanistica-catastale:** il Perito estimatore avverte che la scheda catastale, a seguito di probabile errore di compilazione, avvenuto per la



scheda di impianto del 1955 e ripetuto su quella del 1993, indica il simbolo della cucina nel locale bagno e viceversa.

Il C.T.U. riscontra inoltre che sulla scheda catastale è presente la cantina di pertinenza ma in visura non vi è traccia. Il piano è indicato come 1 anziché 1-S1. Nella perizia di stima, alla data del sopralluogo avvenuto il 17 luglio 2018, l'immobile in oggetto risulta parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 07.10.1993 ed alla precedente scheda del 1955 ed ai tipi grafici allegati alla Licenza edilizia, in quanto il piccolo locale cucina è stato demolito ed inglobato al locale adiacente ottenendo un piccolo angolo cottura a vista. Con tale demolizione è stato così eliminato il piccolo disimpegno di ingresso che fungeva anche da antibagno. Ciò non è conforme alle norme del regolamento edilizio e di igiene del comune di Milano che richiedono che il bagno sia disimpegnato dal locale che ospita la funzione cottura.

La perizia evidenzia inoltre che l'immobile in oggetto non raggiunge la superficie minima di 28 mq che costituisce il requisito dimensionale minimo delle abitazioni, come sancito dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Il Perito estimatore precisa che l'eventuale acquirente, previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia e fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti, dovrà provvedere alla creazione dell'antibagno o a ripristinare lo stato legittimato mediante la presentazione al Comune di Milano di una pratica edilizia a sanatoria onerosa il cui costo, compreso di opere murarie, parcelle di tecnico abilitato e oblazioni e successivo aggiornamento catastale si aggira attorno a euro 4.000,00 (il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

**Impianto Elettrico:** tipologia: sottotraccia ma con presenza di cavi a vista. Condizioni: non a norma. Certificazioni: non rinvenute - si consiglia il rifacimento e messa a norma.

**Impianto Citofonico:** presente. Certificazioni: non rinvenute.

**Impianto Idrico:** tipologia: sottotraccia. Alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari.

**Impianto Aria condizionata:** non presente.

**Impianto Acqua calda sanitaria:** tipologia: autonomo con boiler elettrico posto nella zona cottura. Condizioni: modeste. Certificazioni: non rinvenute.

**Impianto Termico:** tipologia: centralizzato e termosifoni in ghisa senza valvole termostatiche. Condizioni: modeste. Certificazioni: non rinvenute.

**Impianto Ascensore:** presente.

**Portineria:** non presente.

**Attestato di prestazione energetica:** Non risulta essere stato elaborato alcun Attestato di Prestazione Energetica in merito all'unità in oggetto, 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:** allo stato attuale l'immobile è **libero** da persone ma non da cose per la presenza di arredi e di effetti personali. Si fa presente che il G.E. in



data 06 dicembre 2018 ha emesso l'Ordine di Liberazione che è stato notificato alla debitrice in data 07 gennaio 2019.

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.

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 punto da 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 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.

Milano, 26 marzo 2019 (Santa Lucia Filippini)

Il delegato alla vendita  
avv. Giovanni Rosati

