

# TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA SIMONA CATERBI

SECONDO ESPERIMENTO

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 790/2016** promossa da Intesa San Paolo s.p.a. rappresentata e difesa dall'avv. Emanuele Cirillo, delegato per le operazioni di vendita, all'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, Via Fontana n. 22

## AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITA'

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

Il sottoscritto Avv. Alex Alessi

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Caterbi il 16 maggio 2017;
- vista la perizia redatta dall' Arch. Domenico Benussi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;
- visto il provvedimento emesso in data 9 gennaio 2018 avente ad oggetto nuove disposizioni in tema di pubblicità

## 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 dell'immobile in calce descritto 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 560.000,00 con offerta minima Euro 420.000,00**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato avv. Alex Alessi in Milano, Via Fontana n. 22 esclusivamente nei giorni 11, 12 e 15 luglio 2019 dalle ore 09,30 alle ore 13,00**.

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;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, 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 420.000,00 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. Ese. R.G.E. 790/2016 Tribunale di Milano**".

4) In data **16 luglio 2019 alle ore 9,30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Fontana n. 22, 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, **con rialzo minimo di Euro 5.000,00**, 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/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) Entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dedotta la cauzione dovrà versare presso il Delegato, mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati "**Proc. Ese. R.G.E. 790/2016 Tribunale di Milano**", le seguenti somme:

- **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.).

- 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 per l'odierna vendita ad **Euro 1.400,00** circa da intendersi comprensivi 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 diretto da parte dell'Aggiudicatario i cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e 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.

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*".

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**

#### **In Comune di Pioltello (MI), via Como, 1**

- **CORPO 1**: piena proprietà di capannone industriale con uffici in palazzina indipendente composto da due ampie campate connesse internamente con due blocchi servizi ad uso ufficio, depositi, spogliatoi e bagni. Uffici al piano rialzato in palazzina di due piani fuori terra e locali ad uso deposito/archivio al piano interrato.

Catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 129, sub 708, Piano T-S1, categoria D/7, rendita Euro 7.804,00;

- **CORPO 2**: piena proprietà di appartamento ad uso abitazione composto da quattro locali più servizi posto al primo piano di una palazzina di due piani fuori terra inserito in un complesso industriale ad esso funzionalmente connesso.

Catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 129, sub. 704, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita Euro 449,32.

**\*NOTA:** *I subalterni oggetto d'esecuzione sono stati generati dagli iniziali beni censiti al catasto dei fabbricati del comune di Pioltello al foglio 3 come segue:*

*mappale 129, subalterno 702, via Como, 1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3 vani 5 R.C. 374,73.*

*A seguito di presentazione all'agenzia del territorio di Milano della scheda di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione registrata al numero 3149.1/2004 in data 27/1/2004, protocollo 41192.*

*La soppressione dei subalterni 701 e 702 ha originato e/o variato i seguenti immobili:*

- *foglio 3, particella 129, subalterno 703 (capannone con uffici);*
- *foglio 3, particella 129, subalterno 704 (appartamento);*
- *foglio 3, particella 129, subalterno 705 (capannone con uffici);*

- foglio 3, particella 129, subalterno 706 (capannone con uffici);

- foglio 3, particella 129, subalterno 707 (capannone con uffici);

Successivamente in data 14/01/2016 protocollo n. 14329 causale "ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni", il subalterno 703 veniva soppresso dando origine al seguente immobile – foglio 3, particella 129, subalterno 708.

**Coerenze del capannone da nord in senso orario:** vano scale, pianerottolo comune ed area adibita a cortile pertinenziale; ad est con altra proprietà, a sud strada pubblica via Como e cortile pertinenziale; ad est con altra proprietà, a sud strada pubblica via Como e cortile pertinenziale ad ovest su area adibita a cortile pertinenziale.

**Coerenza dell'appartamento da nord in senso orario:** vano scale, pianerottolo comune e area adibita a cortile pertinenziale; ad est, sud e ovest su area adibita a cortile pertinenziale.

Il tutto come meglio descritto dai rilevamenti fotografici e dalla perizia e planimetria allegati al presente avviso.

**Provenienza:** atto di compravendita a rogito 17/4/2002, rep. 62682, a rogito Notaio dott. Mele Amita, trascritto a Milano 2 in data 26/4/2002 registro particolare 30852 registro generale 51941.

**\*NOTA:** La compravendita riguardava come da atto notarile: "in comune di Pioltello alla via Como, 1, capannone industriale/artigianale di circa mq. 2000 con cinque ingressi intercomunicanti, oltre ad una palazzina – adiacente al capannone – costituita da seminterrato, piano terra adibito ad uso ufficio, piano primo adibito in parte ad ufficio ed in parte ad abitazione, per un totale di circa mq. 400, oltre all'area cortilizia pertinenziale, Censiti al catasto dei Fabbricati del Comune di Pioltello al foglio n. 3 come segue:

- mappale 129, subalterno 701, via Como n. 1, zona censuaria U, piano 1, categoria D/7 R.C. Euro 14.977,25;

- mappale 129, subalterno 702, via Como n. 1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 374,43.

**Edilizia ed urbanistica e conformità catastale:** Ci si riporta a quanto scritto nell'elaborato peritale allegato al presente avviso.

Relativamente alla conformità catastale del capannone, si evidenzia che l'Esperto, alla pagina 6 del proprio elaborato, ha rilevato che "non sono stati rilevati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso. Si fa però presente che la planimetria catastale risulta essere stata disegnata senza riportare la scala d'accesso ai locali soppalcati, la descritta difformità grafica è regolarizzabile tramite la presentazione di pratica Docfa per l'aggiornamento planimetrico, va inoltre realizzata la scala di accesso ai locali soppalcati della prima campata del capannone riportata sulla scheda grafica ma non realizzata (...). I costi tecnici per l'esecuzione della pratica Docfa per l'aggiornamento planimetrico e il pagamento dei tributi catastali sono quantificabili in Euro 400,00".

Relativamente alla conformità edilizia del capannone si evidenzia che l'Esperto, alla pagina 15 del proprio elaborato, scrive: "si dichiara la conformità edilizia di quanto

*esaminato, in quanto non esistono discrepanze tra quanto autorizzato e quanto rilevato nel corso del sopralluogo. Nota per quanto indicato nella planimetria dell'ultima pratica presentata SCIA N. D2010/2015, non è stata ancora posizionata la scala di accesso al soppalco, è presente, infatti solo il foro della soletta. Si valuta di seguito il solo costo della fornitura e posa di una scala a chiocciola metallica sono quantificabili in Euro 1.200,00"*

Relativamente alla conformità urbanistica: "CONFORME".

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, delle Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e decreto Legge 30 Settembre 2003 n. 269.

Stato occupativo:

- il capannone risulta occupato da ditta terza in forza di contratto di locazione commerciale opponibile alla procedura con decorrenza **dal 1/1/2015 fino al 30/10/2021**.

Si segnala che alla pagina 8 del proprio elaborato, l'esperto scrive che "gli immobili presentano gravi deficienze sia in riferimento all'impiantistica idraulica che elettrica sulla struttura muraria, al fine di render lo stesso utilizzabile, anche ai fini della richiesta delle prescritte autorizzazioni sanitarie e/o comunali di cui all'attività che intende esercitare il conduttore, è necessario ed indispensabile un intervento di manutenzione ordinaria nonché straordinaria, il conduttore si impegna e si obbliga a propria cura e spese, sostenendo per l'intero i costi dell'intervento. Art. 3 e 4 del contratto di locazione."

- l'abitazione risulta occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

\*.\*.\*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

**AVV. ALEX ALESSI - TEL. 02.59904339 – FAX 02.45474064**

[avv.alessi@studioavvalessi.it](mailto:avv.alessi@studioavvalessi.it)

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.trovaaste.it](http://www.trovaaste.it); [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), oltre che pubblicazione sui quotidiani Corriere della Sera (edizione Lombardia) e Leggo Milano.

Milano, 2 maggio 2019

Il Delegato alla vendita

Avv. Alex Alessi