

# TRIBUNALE DI MILANO

## TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PRIMO ESPERIMENTO

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 2820/2017** delegata per le operazioni di vendita, all'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, via Fontana n. 22

### VENDITA SENZA INCANTO

**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 il 14/5/2019;
- vista la perizia redatta dall' dall'arch. Buonaiuto;
- 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 dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico **lotto distinto con il numero "2"**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in **Euro 1.891.330,00 con offerta minima Euro 1.418.500,00.**
- 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 31 ottobre e 4 novembre 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 1.418.500,00 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. 2820/2017 Tribunale di Milano**".

4) In data **5 novembre 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 dovrà la cauzione dovrà versare presso il Delegato, mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Ese. R.G.E 2820/2017 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 2:**

#### **Corpo 1**

**Immobile destinato ad uffici posto al piano terzo**, catastale quarto (5°f.t.), contraddistinto con l'interno n.13 e composta da 10 locali oltre a servizi (Sub. 734)

Bene in: Comune di Milano **piazza San Babila n. 5 - uffici al 3° piano** (5° f.t.)

Categoria: A10 [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: **foglio 391, particella 59, subalterno 734 indirizzo PIAZZA SAN BABILA n. 5 piano: 4, comune MILANO, categoria A/10**, classe 7, consistenza 12 vani, superficie catastale Totale: 270 m<sup>2</sup>- rendita Euro 16.113,46

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è posta al piano terzo (quinto fuori terra) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune, raggiungibile dal vano scala condominiale identificato con la lettera "A", per mezzo di porta in legno lavorato di tipo blindato con anta singola a battente. Internamente il vano d'ingresso distribuisce, per mezzo di ulteriori vani di disimpegno, tutti i locali destinati ad uffici o a sale riunioni - aventi affaccio sia sul fronte rivolto verso Corso Venezia e Piazza San Babila, sia verso le aree interne del condominio – nonché i servizi igienici. Si rileva la presenza di balcone rivolto a Nord, verso le aree interne condominiali, dal quale, per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente è possibile accedere all'ascensore di servizio.

L'immobile ha superficie complessiva lorda di **mq 279,21**.

E' posto al piano 3° (5°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 3,30** (mt. 3.00 nelle zone controsoffittate).

Stato di manutenzione generale: buono.

Presenta tripla esposizione: Sud-Est verso Corso Venezia, Sud-Ovest su Piazza San Babila e Nord verso aree interne.

## **Corpo 2**

**vano cantina** posto al secondo piano interrato, contraddistinta con il n. 20 (Sub. 791).

Bene in: Comune di Milano **Piazza San Babila n. 5 – cantina al 2° piano interrato**

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: **foglio 391, particella 59, subalterno 791, indirizzo PIAZZA SAN BABILA n. 5, piano: S2, comune MILANO, categoria C/2**, classe 8, consistenza 3 mq, superficie catastale Totale: 4 m<sup>2</sup>- rendita Euro 16,73

La cantina in oggetto, visitata dalla scrivente e identificata con l'interno "20", mediante l'ausilio della custode dello stabile, è ubicata al secondo piano sottostrada del fabbricato, raggiungibile per mezzo di scale interne dall'atrio del fabbricato.

Dal corridoio interno comune si accede al vano cantina per mezzo di porta metallica con apertura manuale (che alla data del sopralluogo si presentava aperta). La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti sono in blocchi di cls vibrocompresso, prive di intonaco.

Ha superficie complessiva lorda di circa **mq 4.56**.

E' posta al piano S2 ed ha un'altezza utile interna di circa **mt. 2.24.**

Stato di manutenzione generale: sufficiente; da informazioni assunte si rileva tuttavia che occasionalmente si verificano allagamenti del piano 2° sottostrada.

**Descrizione del fabbricato:** Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un unico fabbricato situato in Piazza San Babila - angolo Corso Venezia - composto da 8 piani fuori terra oltre a 2 piani interrati destinati a cantine e locali tecnici comuni; è altresì presente piano ammezzato posto tra il piano terra ed il primo. Il piano terra dell'edificio, destinato ad attività commerciali, è caratterizzato da un'ampia zona porticata con pilastri rivestiti in lastre di marmo di colore scuro dalla quale è possibile accedere al fabbricato per mezzo di un grande portale in ferro lavorato verniciato di colore nero con doppia anta a battente, superato il quale è presente ulteriore porta d'ingresso in legno e vetri anch'essa con doppia anta a battente. Varcato l'ingresso si accede all'atrio condominiale ove è presente un piccolo vano destinato a portineria e dal quale è possibile accedere ai tre vani scale, due dei quali, identificati con le lettere "A" e "B", distribuiscono gli immobili presenti all'interno del fabbricato - destinati prevalentemente ad uffici - mentre il terzo, identificato con la lettera "S", consente di raggiungere i piani interrati del fabbricato destinati a cantine e vani tecnici condominiali.

Il fabbricato è dotato di ascensore e portineria, ed è stato costruito a seguito di rilascio di Nulla Osta N. 12862 del 6.05.1936.

L'intero fabbricato è composto da n.10 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 (oltre a piano ammezzato) ed interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: ottimo.

**Confini del corpo 1:** Vano scala "A" comune, affaccio su copertura, altra proprietà, Corso Venezia, piazza San Babila e altra unità immobiliare.

**Confini del corpo 2:** Passaggio comune, altra unità, intercapedine, proprietà al sub. 706.

**Provenienza corpo 1:** atto a rogito Notaio Dott. Luciano Quaggia in data 30.06.2015 rep nn. 241490/53153 – registrato a Milano 4 il 16.07.2015 n. 29915 Serie 1T - **trascritto a Milano 1 in data 16.07.2015 ai nn. 40130/28324.**

**N.B.:** Con l'atto di cui sopra l'Immobiliare il debitore esecutato acquistava, oltre al bene in oggetto anche il bene al fg. 391, mapp. 59, sub. 749.

**Provenienza corpo 2:** scrittura privata in autentica Notaio Dott. Luciano Severini in data 22.03.2006 rep nn. 178364/22808 – registrato a Milano 3 il 29.03.2006 n. 3861 Serie 1T - trascritto a Milano 1 in data 31.03.2006 ai nn. 25250/14035.

**Conformità edilizia:** Si rimanda a quanto indicato nella perizia depositata dal CTU, nella quale, alle pagine 44 e 45 si legge : *"Nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente esperto nelle date del 6 e 19 marzo 2019, si riscontrava che le unità immobiliari oggetto della*

presente procedura (Lotto 1 Corpo 1, sub. 749 e Lotto 2 Corpo 1, sub. 734) al piano terzo (4° f. t.) si presentavano unite e formavano unico vasto ufficio (...)In merito alla riscontrata difformità si rinvia a quanto illustrato in merito alla Conformità edilizia del Lotto 1 – Corpo 1 Sub. 749 della presente, che prevede la suddivisione delle due unità immobiliari, come indicato nel Permesso di costruire in sanatoria relativo al Sub. 734.

**Regolarizzabile mediante:**

**- Opere edilizie atte a dividere l'unità immobiliare sub 734 (Lotto 2 Corpo 1) dall'unità immobiliare sub. 749 (Lotto 1 Corpo 1) al fine di ripristinare la situazione delle due unità distinte come sono rappresentate nelle schede catastali ad esse relative, mediante realizzazione di porzione di tavolato interno (come rappresentato in figura 2) ed eventuale adeguamento dell'impianto elettrico.**

Il costo delle opere edili per la realizzazione del tavolato si stimano in importo pari ad **Euro 1.000,00.**

Il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria per fusione e frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni dell'attuale sub. 734, a firma di tecnico abilitato, si stima in un minimo di **Euro 3.000,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

**Oneri Totali: Euro 4.000,00.**

Si precisa che le due unità immobiliare innanzi citate, sub. 749 e 734 sono dotate di impianto elettrico separato, ognuna dotata di quadro elettrico autonomo, riscaldamento centralizzato, impianti idrico sanitari autonomi per entrambe le unità; pertanto l'intervento di divisione risulta fattibile ed economico.

**Oneri Totali:**

Euro 1.000,00 - opere edili

Euro 4.000,00 – onorario professionista abilitato e sanzioni

**Totale Euro 5.000,00”**

**CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791**

Per l'immobile in oggetto dichiara la conformità edilizia.”

**Conformità catastale:** Si rimanda a quanto indicato nella perizia depositata dal CTU, nella quale, alle pagine 46 e 47 si legge: “**CORPO 1 - Immobile destinato ad uffici posto al piano 3° (5°f.t.) Sub.734** Per l'immobile in oggetto non viene riconosciuta la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.03.2019 e 19.03.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 11.10.2005. In particolare la distribuzione interna di alcuni locali a ufficio risulta parzialmente differente da quanto rappresentato.

*Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione distributive interne*

*Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 1.500,00*

**Oneri Totali: Euro 1.500,00**

**N.B.:** *Per una rappresentazione attendibile si rinvia agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria N. 736 del 2.07.2013.*

**CORPO 2 - Vano cantina posto al piano secondo interrato Sub.791**

*Per l'immobile in oggetto viene riconosciuta la conformità catastale.”*

**Stato occupativo:** Libero da persone e cose

\*\*\*\*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

**AVV. ALEX ALESSI**

via Fontana, 22 – 20122 Milano

Tel. 0259904339 – mail: [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 sul portale delle vendite pubbliche e sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano, sul portale delle vendite pubbliche, nonché sui siti internet [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

Milano, 23 luglio 2019

Il Delegato alla vendita

Avv. Alex Alessi