

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Chieffo

Nella procedura esecutiva immobiliare n. **2099/2013+2291/2013 R.G.E.**
promossa da

INTESA SANPAOLO S.p.A.

contro

omissis (ex art. 174, c. 9, d.lgs 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, con Studio in Milano,
Via Mercalli n. 11, vista l'ordinanza di delega emessa in data 3.7.2019 del
G.E. Dott.ssa Chieffo, nonchè l'art. 570 c.p.c. e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che si procederà alla vendita, in **DUE LOTTI**, dei seguenti immobili
pignorati:

Lotto UNO

In Comune di **Milano, via Cuore Immacolato di Maria 12/A**: porzione
immobiliare ad uso laboratorio al piano interrato, con annesso piccolo
servizio igienico al piano terreno, il tutto così censito nel Catasto dei
fabbricati del Comune di Milano al foglio 581, Mappale 196, Subalterno 702,
zona censuaria 3, piano T-S1 (terreno e sotterraneo), categoria C/3, classe
7, metri quadrati 220, rendita catastale Euro 659,00.

Coerenze del laboratorio al piano interrato da Nord in senso orario:
unità immobiliare di terzi, giardino comune, unità immobiliare di terzi, via
Cuore Immacolato di Maria, unità immobiliare al subalterno 28, corridoio
comune; coerenze del servizio al piano terreno (rialzato) da Nord in senso
orario: corridoio comune, negozio al sub. 5, altro servizio igienico, ancora
corridoio comune.

Lotto DUE

In Comune di **Milano, viale Monte Nero 50**: appartamento di civile
abitazione, posto al terzo piano, con accesso dalla scala "C", composto da
tre locali, cucina e servizi, censito nel Catasto fabbricati del Comune di
Milano al foglio 440, Mappale 394, Subalterno 315, zona censuaria 2, piano
3 (terzo), categoria A/4, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 627,50.

In Comune di **Milano, viale Monte Nero 50**: vano di cantina posto al piano
primo sotterraneo, censito nel Catasto fabbricati del Comune di Milano al
foglio 440, Mappale 394, Subalterno 712, zona censuaria 2, piano S1,
categoria C/2, classe 8, mq 8, rendita catastale Euro 23,96.

Coerenze dell'appartamento da Nord in senso orario: altro appartamento,
corridoio comune, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi, mappale 463,
cortile. Coerenze della cantina da Nord in senso orario: cantina di terzi,
cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune da cui si accede.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'8.6.2018
a firma dell'esperto stimatore Arch. Alessandra Ubertz, depositata presso
la Cancelleria del Tribunale di Milano e reperibile sul portale pvp.giustizia.it,
il quale deve essere consultata e comunque si intende per conosciuta
dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio.

Custode di entrambi gli immobili pignorati è stato nominato lo stesso
Professionista Delegato, Avv. Gian Marco Rubino che provvederà, anche
tramite un proprio incaricato, ove possibile, ad accompagnare

separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto che ne abbiano fatto previa richiesta scritta, con congruo preavviso, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, all'indirizzo pvp.giustizia.it

A tal fine

AVVISA

che è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO** per il giorno **12 Dicembre 2019**, alle ore **16.00** presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Gian Marco Rubino, in Milano Via Mercalli n. 11, ove si terrà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.

Il prezzo base **PER IL LOTTO UNO** viene fissato in **Euro 170.000,00** (centosettantamila//00). In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 3.000,00** (tremila//00).

Il prezzo base **PER IL LOTTO DUE** viene fissato in **Euro 320.000,00** (trecentoventimila//00). In caso di gara, il rilancio minimo viene fissato in **Euro 5.000,00** (cinquemila//00).

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato non inferiori a:

- Euro 127.500,00 (centoventisettemilacinquecento//00) per il LOTTO UNO;
- Euro 240.000,00 (duecentoquarantamila//00) per il LOTTO DUE;

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

Gli offerenti dovranno presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa, in bollo dell'importo vigente, presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Via Mercalli n. 11, i giorni **9 Dicembre 2019** e **10 Dicembre 2019** durante gli orari d'ufficio (**09.00-13.00** e **15.00-18.00**) ed il giorno **11 Dicembre 2019** esclusivamente dalle ore **9,00** alle ore **13,00**.

Ciascun offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- La dichiarazione in bollo (vigente) di offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data di udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle generalità, l'indicazione del bene che si intende acquistare e del prezzo offerto;
- assegno circolare non trasferibile di importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto, intestato "*Tribunale di Milano – Sez. Esec. Immob. 2099/2013+2291/2013 RGE*" a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto;
- fotocopia di un proprio valido documento di identità e del codice fiscale.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, stato civile); l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome

di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., sulla parte esterna del plico, il Professionista Delegato annoterà le generalità di chi presenta la busta, il nome del GE o del Professionista Delegato e la data della vendita.

All'udienza di vendita senza incanto sono convocati gli offerenti e le parti, e la vendita si svolgerà secondo le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c., ed indicate nell'ordinanza del G.E., previa determinazione sull'ammissibilità delle offerte.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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 caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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.

L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente al Professionista Delegato l'intero saldo prezzo, dedotta la cauzione versata, oltre alle spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed alle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al conto corrente vincolato all'ordine del giudice, denominato "*Tribunale di Milano – Sez. Esec. Immob. 2099/2013+2291/2013 RGE*"; nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare al Professionista Delegato le somme di cui all'art. 2, comma 7 del DM 227 del 15.10.2015.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

La partecipazione per procura alla vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1, c.p.c.)

* * * * *

Stato occupativo

L'immobile pignorato sito in Milano, via Cuore Immacolato di Maria 12/A (LOTTO 1) è posto in vendita al prezzo come libero; si dà atto che il perito estimatore ha riferito in perizia di un contratto di comodato d'uso gratuito registrato nel 2011 presso l'Agenzia delle Entrate e valido sino al 2025; si segnala, tuttavia, che in data 3.7.2019, Il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione in relazione a detto immobile.

Gli immobili pignorati siti in Milano, viale Monte Nero 50 (LOTTO 2) sono posti in vendita come liberi; si dà atto che il perito estimatore ha dichiarato in perizia che risulta occupato dall'esecutata (con figlio minore) in forza di un diritto di abitazione conseguente al provvedimento di separazione consensuale emesso dal Tribunale di Milano. Sul punto il Giudice dell'esecuzione, con il medesimo provvedimento che ha disposto la vendita, ha *"ritenuto che l'assegnazione della casa coniugale non sia opponibile alla procedura in quanto trascritta in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente"*. Si segnala, inoltre, che per i predetti immobili in data 3.7.2019 è stato emesso ordine di liberazione.

Spese condominiali

L'esperto stimatore, nella sua relazione, ha indicato che le spese annue medie, in relazione al LOTTO 1 *"ammontano a Euro 5.800"*; in relazione al LOTTO 2 *"le spese ordinarie medie annue di gestione sono paria a Euro 1.650,00 circa"*.

Conformità catastale

L'esperto stimatore, nella sua relazione, in relazione al LOTTO 1 ha, fra l'altro, rilevato quanto segue: *"Laboratorio, non conforme alla planimetria catastale: diversa divisione interna anche per la presenza di un involucro interno atto ad insonorizzare i locali. Sulla planimetria è presente lo stralcio del piano terra (rialzato) in cui si trova un piccolo servizio pertinenziale all'unità. Di tale servizio il proprietario asserisce di non aver mai avuto le chiavi (ed è chiuso)"*.

L'esperto stimatore, nella sua relazione, in relazione al LOTTO 2 ha, fra l'altro, rilevato quanto segue: *"Appartamento a Milano, non conforme alla planimetria catastale reperita direttamente presso gli uffici del catasto e fatta rasterizzare con l'occasione. Della cantina manca la planimetria catastale anche cartacea"*.

Conformità edilizia

L'esperto stimatore, nella sua relazione, in relazione al LOTTO 1 ha, fra l'altro, rilevato quanto segue: *"l'attuale configurazione dei locali non è frutto di una pratica edilizia ma che gli stessi sono stati adattati a sala di registrazione, sala concerti senza autorizzazioni. In verità, si tratta di opere interne concernenti una diversa distribuzione degli spazi interni e"*

della realizzazione di involucri e controsoffitti funzionali all'insonorizzazione dei locali e agli impianti così come il pavimento sopraelevato. La situazione è regolarizzabile. Dalla ricerca on line presso gli archivi del Comune di Milano (progetti dal 2003), non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto. Verosimilmente, dunque, l'unità non è conforme dal punto di vista edilizio ma è conformabile”.

L'esperto stimatore, nella sua relazione, in relazione al LOTTO 2 ha, fra l'altro, rilevato quanto segue: *“verosimilmente l'unità non è conforme dal punto di vista edilizio ma è conformabile. Dalla ricerca on line presso gli archivi del Comune di Milano (progetti dal 2003), non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto”.*

* * * * *

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'8.6.2018 a firma dell'esperto stimatore che viene pubblicata insieme al presente avviso di vendita e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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.

Si fa avvertenza in ogni caso che, nelle ipotesi previste dall'art. 46, comma 1 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, ovvero dall'art. 40, secondo comma della Legge 28.2.1985 n.47, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del citato Testo Unico e dell'art. 40, sesto comma della citata Legge 28.2.1985 n.47 e visto il Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente

proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si fa rinvio agli altri documenti pubblicati che potranno essere consultati integralmente dagli offerenti e che comunque si intendono conosciuti a far data dalla loro pubblicazione.

Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, un estratto del presente avviso sarà depositato conformemente alle indicazioni del GE contenute nella citata ordinanza di delega, presso la Cancelleria del Tribunale; pertanto si pubblicherà copia dell'ordinanza del G.E., della perizia con relativi allegati, e del presente avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti www.trovoaste.it e www.legalmente.net, nonché sull'edizione Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per l'esame delle offerte decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Si avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Avv. Gian Marco Rubino
Via Mercalli 11 – 20122 Milano
Tel. 02.55192099 - Fax 02.55191869
E-mail: studio@rubinolex.it

Milano, 11 Settembre 2019
Il Professionista Delegato
Avv. Gian Marco Rubino