



TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI

G.E. DOTT.SSA CHIEFFO

Nella procedura esecutiva n. **3094/2012 R.G.E.** delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Vincenzo CAPUANO** (con studio in Milano, Via Manara n. 15, tel. 025466852, fax 0254115749, peo: immobili@avvocatocapuano.it)

AVVISO DI VENDITA PER IL GIORNO 21/12/2021 ALLE ORE 16:00

Il delegato Avv. VINCENZO CAPUANO
vista l'ordinanza di delega del G.E. del 22/01/2020;
visti gli artt. 591 bis 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 *ex art.* 570 c.p.c.;

AVVISA ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

che il giorno **21/12/2021 alle ore 16:00** presso il proprio studio in **Milano, Via Manara n. 15** avrà luogo la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - con le modalità di cui agli artt. 570 - 575 c.p.c. **previa deliberazione sulle offerte**, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, e alla quale farà seguito - in caso di più offerte valide - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

1) La vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

Prezzo Base: Euro 55.000,00 (CINQUANTACINQUEMILA/00)

Offerta Minima: Euro 41.250,00 (QUARANTUNOMILADUECENTOCINQUANTA/00)

Rilancio minimo sull'offerta più alta: Euro 1.300,00

3) Le **offerte di acquisto**, irrevocabili, dovranno essere presentate **in busta chiusa** presso lo studio del delegato all'indirizzo predetto **esclusivamente dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno precedente la data di apertura delle buste**; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere presentate dalle ore 9:30 alle ore 13:00 del giorno immediatamente precedente. **La busta chiusa non dovrà recare alcuna indicazione da parte dell'offerente o del depositante**. All'atto del deposito della busta verrà apposto un timbro dal delegato recante il nominativo del depositante e del delegato, la data e ora della vendita e la data e ora del deposito.

4) Le offerte, munite di marca da bollo, dovranno contenere, **a pena di inefficacia**, (i) **la sottoscrizione dell'offerente**, (ii) **l'indicazione del prezzo offerto**, che in ogni caso non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra



indicata *ex art.* 571, secondo comma, c.p.c., nonché (iii) **la cauzione** per un importo **non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E. n. 3094/2012 Tribunale di Milano"**.

L'offerta dovrà altresì contenere i seguenti dati e documenti dell'offerente:

- **per le persone fisiche:** il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile nonché la fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o il certificato di stato libero in originale. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e fotocopia del suo documento di identità 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 il cittadino di uno Stato non facente parte dell'Unione Europea**, se residente all'estero, certificato di cittadinanza ovvero, se residente in Italia, permesso di soggiorno in corso di validità.
- **per le persone giuridiche:** i dati identificativi compresa la partita iva e/o il codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale, **visura camerale estratta dal registro delle imprese (o dal registro persone giuridiche) da cui risultino la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza ovvero la procura che risulti dal certificato camerale o altro documento da cui si possano accertare detti poteri in capo a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento**, nonché fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del o dei rappresentanti legali;
- **in caso di offerte a nome e per conto di un minore**, dovrà essere allegato altresì copia autentica del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare *ex art.* 579, ultimo comma, c.p.c., si avvisa che **la riserva di nomina dovrà essere espressamente effettuata nell'istanza di partecipazione**; si rammenta in tal caso che la dichiarazione di nomina dovrà essere fatta entro tre giorni dall'aggiudicazione depositando il mandato conferito dal cliente, mandato che dovrà rivestire la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale;
- **l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto**;
- 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;

All'udienza fissata per la vendita senza incanto **l'offerente** dovrà presentarsi **personalmente o a mezzo di un avvocato munito di procura speciale notarile** *ex art.* 579, ultimo comma, c.p.c.; **non è ammessa la partecipazione di altri soggetti benché muniti di procura speciale** conferita con scrittura privata autenticata o per atto pubblico.

Si segnala che in caso di presentazione di offerta minima *ex art.* 571 c.p.c., restano salve le previsioni di cui all'art. 572, terzo comma, c.p.c..



Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiore alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

5) Il delegato provvederà a dare pubblicità del presente avviso nelle forme e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti.

6) Entro e non oltre il termine di **giorni 120** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"R.G.E. n. 3094/2012 Tribunale di Milano"**: (a) il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.); (b) la **quota a proprio carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, oltre le spese generali e gli accessori di legge, come determinato e previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227; (c) le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. 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.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario 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.

7) Per partecipare alle aste **non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato alla vendita (nonché referente della procedura).**

8) Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare di seguito descritta, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, quarto 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"*.

9) Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con la proporzionale quota di comproprietà su enti e spazi comuni dello stabile di cui sono parte. 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.

Per indicazioni sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile si rinvia a quanto indicato in perizia, facendo presente che in caso di difformità edilizio-urbanistiche l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269; ogni onere per sanare eventuali opere abusive resta a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

in Comune di Milano - Via Bassano del Grappa n. 15/17

appartamento al piano secondo, composto da ingresso, camera, soggiorno, cucina e bagno, censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:

foglio **235**, particella **20**, subalterno **714**, via privata Bassano del Grappa n. 15 n. 17, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 45 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 45 mq., rendita catastale Euro 289,22.

Stato occupativo: occupato dall'esecutato con ordine di liberazione in corso di attuazione.

Notizie urbanistiche: immobile costruito ante 1/09/1967, Domanda di sanatoria per abusi edilizi del 28 novembre 1985 PG n. 309322, Denuncia di Inizio Attività per diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari e cambio d'uso del 03 aprile 2003 PG 14.482.176/2003 (la quale avrebbe sostituito una precedente Domanda di Inizio Attività del 29 novembre 2002 PG 46.010.176/2002), con dichiarazione di fine lavori del 05 settembre 2003 PG 525.012.000/2003.

A causa dell'irreperibilità degli atti citati, degli atti di fabbrica e delle successive modifiche citate nell'atto di provenienza ed eventualmente licenziate, dichiarata dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano (PG 449136/2019 del 07/10/2019 e PG 545882/2019 del 21/11/2019) il perito estimatore ha potuto verificare unicamente la **Concessione edilizia a sanatoria** n. 8910 per opere edilizie in via Bassano del Grappa 15-17, richiesta in data 28.11.1985, emessa in data 10 aprile 1998 Atti 309322.400/85 per "ampliamento – opere interne – tettoie" (si riferisce all'intero immobile). **In detta concessione edilizia l'immobile di maggior consistenza, di cui è parte il bene pignorato, risulta a destinazione d'uso laboratorio**, in difformità da quanto compare nella Visura storica catastale per immobile. Nella **Visura storica catastale per immobile** il bene pignorato risulta in categoria A3, oggetto di "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/04/2003 protocollo n. 386253 in atti dal 10/04/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 22787.1/2003), ma non risulta un cambio di destinazione d'uso.

Pertanto, causa la mancata visione della pratica di cambio di destinazione d'uso citata nell'atto di provenienza e risultata irreperibile, il perito estimatore non ha attestato la conformità edilizia e catastale del bene pignorato.

Lo **stato di fatto rilevato dell'appartamento**, alla data del sopralluogo, risulta NON CONFORME alla Concessione edilizia a sanatoria n. 8910 rilasciata il 10/04/1998 atti n. 309322.400/85, conformità non attestabile rispetto agli atti di fabbrica e alle concessioni edilizie successive, risultate irreperibili.

Sotto il profilo catastale, lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale per discrepanze di lieve entità.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima pubblicata secondo le forme nell'ordinanza di vendita e/o in successivi provvedimenti nonché sul portale delle vendite pubbliche del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.



10) Le **richieste di visita** all'immobile dovranno essere formulate **ESCLUSIVAMENTE** tramite il **portale delle vendite pubbliche**, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, cliccando il **tasto "PRENOTA VISITA IMMOBILE"** presente nel dettaglio dell'inserzione. Per ricercare l'inserzione relativa al presente avviso, occorre accedere alla homepage del sito; cliccare nella scheda "immobili" il tasto "affina ricerca"; indi, selezionare nel campo "tribunale" il Tribunale di Milano e inserire nei campi relativi alla "procedura" il numero e l'anno della presente procedura esecutiva.

Per ogni altra informazione, **diversa dalla richiesta di visita**, è possibile contattare il custode giudiziario **Avv. Vincenzo Capuano** esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica: **immobili@avvocatocapuano.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 del Ministero di Giustizia al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

* * * * *

DISPOSIZIONI PER CONTENIMENTO DEL CONTAGIO DA COVID-19

Visti la normativa in materia di contenimento del contagio della pandemia Covid-19 e il provvedimento della Sez. III civ. del Tribunale di Milano del 14.07.2020, si dispone quanto segue:

- al momento del deposito dovrà essere fornito un recapito telefonico e un indirizzo di posta elettronica, cui comunicare eventuali modifiche del luogo in cui si terrà l'asta qualora il numero di offerte ricevute non consentisse il mantenimento della distanza sociale nei locali a disposizione nello studio del professionista delegato. Il professionista delegato, nel caso in cui la vendita non possa tenersi nel proprio studio, comunicherà altresì le regole e modalità di accesso alla sala d'asta individuata;

- la **partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente senza accompagnatori**, i quali non potranno stazionare e/o accedere allo studio del professionista delegato o alla sala d'asta;

- coloro che si recheranno presso il professionista delegato (sia per il deposito della busta che per l'asta) dovranno indossare mascherina a copertura di naso e bocca, portare con sé gel igienizzante per le mani e mantenere la distanza personale di almeno un metro dalle altre persone presenti;

- all'interno dello studio del professionista delegato non sarà consentito l'utilizzo dei servizi igienici;

- coloro che accederanno allo studio del professionista delegato dovranno, all'ingresso, disinfettare le mani con gel a base alcolica e sottoporsi alla rilevazione della temperatura corporea, con la precisazione che non sarà consentito l'accesso a chi abbia una temperatura corporea pari o superiore a 37,5°;

- con riferimento alle **modalità di visita all'immobile** si precisa che il custode, al fine di contenere spostamenti ed ingressi, ricevuta la richiesta di visita tramite il portale delle vendite pubbliche, invierà tramite mail all'interessato alla visita le foto e/o il filmato del compendio pignorato. L'accesso all'immobile sarà compiuto solo a seguito di effettiva manifestazione di interesse alla visita in presenza e sempre che sia possibile rispettare le norme sul distanziamento sociale per evitare rischi di contagio. In caso di eventuale accesso all'immobile, il visitatore dovrà munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà



sempre mantenere la distanza di almeno un metro dalle persone presenti, senza poter scattare foto e/o eseguire video e/o filmati.

* * * * *

La richiesta di visita e/o il deposito dell'offerta e/o la partecipazione all'asta implicano la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Milano, lì 19 ottobre 2021


Il Delegato
Avv. Vincenzo Capuano