

**STUDIO LEGALE GALLIZIA & ASSOCIATI**

**Avv. Emanuele Gallizia**

**20121 MILANO - VIA CUSANI 10 - TELEF. 0272001469 - FAX 028052469**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**AVVISO DI VENDITA**

(III asta – LOTTO UNICO)

Procedura esecutiva n. **605/15 RGE**, promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A. contro: indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.

Il sottoscritto, Avv. Emanuele Gallizia, con studio in Milano, via Cusani 10, delegato alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato,

**AVVISA**

**DELLA VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili sotto descritti secondo le seguenti modalita'.

A partire **dal giorno 17 gennaio 2022 ore 9,30 fino al giorno 20 gennaio 2022 ore 13**, in Milano via Cusani 10, presso lo studio del sottoscritto Avvocato, potranno essere depositate le offerte di acquisto del bene sotto descritto. Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovra' depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa, senza alcuna annotazione all'esterno, contenente:

a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di una marca da bollo da Euro 16,00; l'offerta dovra' inoltre riportare: il numero della procedura e dell'eventuale lotto; la data e l'ora dell'asta; le complete generalita' dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della Partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, o unita civilmente ai sensi dell'art. 1 commi da 1 a 35 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale applicabile alla famiglia o all'unione civile; si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale e' necessario che il coniuge o l'unito civilmente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; nell'ipotesi di persona convivente di fatto che abbia stipulato un contratto di convivenza e che abbia adottato un regime patrimoniale ai sensi dell'art 1 commi 50 e 53 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale adottato; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovra' essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme. L'offerente dovra' dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in

manca, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

b) un assegno circolare non trasferibile oppure assegno postale vidimato (colore giallo – attenzione alla validità: 2 mesi da emissione) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato alla "Proc. Esecutiva n. 605/2015 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, **unitamente ad una fotocopia del medesimo assegno;**

c) copia del documento d'identità e del codice fiscale, se persona fisica di cittadinanza italiana o comunitaria, residente o non residente in Italia (il cittadino comunitario non residente in Italia dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale); invece, se persona fisica di cittadinanza extracomunitaria:

- se residente in Italia, oltre al documento d'identità ed al codice fiscale, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; in caso di permesso di soggiorno scaduto, ma in fase di rinnovo, dovrà essere documentata la richiesta di rinnovo;

- se non residente in Italia, dovrà essere soddisfatta la condizione di reciprocità. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario straniero non avente codice fiscale italiano dovrà munirsi e consegnare copia al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società: certificato della C.C.I.A.A., di data non anteriore di tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, oltre a copia del documento d'identità del legale rappresentante. Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, Onlus, ecc) dovrà essere prodotto il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente, oltre alla fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante e documentazione idonea a dimostrare i relativi poteri rappresentativi.

L'offerta potrà essere formulata a mezzo procuratore che sia iscritto all'ordine degli Avvocati e sia munito di procura speciale notarile avente data non successiva a quella dell'apertura delle buste. Analoghe disposizioni valgono per l'ipotesi in cui l'offerta sia formulata in proprio, ma l'offerente intenda farsi rappresentare per l'apertura delle buste e la successiva eventuale gara tra gli offerenti.

L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e dei suoi allegati.

L'offerente dovrà dichiarare nell'offerta se, in caso di aggiudicazione del bene, intende incaricare il custode di eseguire la liberazione dello stesso a spese della procedura, ai sensi degli artt. 560 6° comma ultimo periodo e 586 c.p.c. .

\*\*\*\*\*

Il giorno **22 gennaio 2022 alle ore 12,30** presso lo studio del sottoscritto Avvocato si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incombenza sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

Al fine di rispettare le condizioni di sicurezza sanitaria imposte dall'emergenza Covid-19, qualora il numero dei partecipanti non sia compatibile con le dimensioni dello Studio del sottoscritto Avvocato, l'asta potrà essere tenuta in diverso luogo ed orario, che verranno comunicati agli offerenti.

Al medesimo fine di rispettare le condizioni di sicurezza sanitaria imposte dall'emergenza Covid-19, si prescrive agli offerenti di:

- partecipare alla gara senza accompagnatori (i quali, se eventualmente presenti, dovranno rimanere fuori dallo studio) ed evitare assembramenti;
- utilizzare la mascherina a copertura di naso e bocca;
- portare con sé gel igienizzante per le mani;
- mantenere la distanza interpersonale di almeno 1 metro.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine;
- le offerte inferiori al prezzo base e all'offerta minima precisati sotto al punto a);
- le offerte non accompagnate dalla cauzione come precisato sopra.

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 prezzo base sotto indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base sotto indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 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; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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..

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'apertura delle buste, dovrà versare il saldo prezzo nonché gli onorari e le spese di trasferimento, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

- a) le imposte sul trasferimento del bene;
- b) gli oneri di trascrizione e voltura;
- c) la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15/10/2015 n. 227. Detta metà sarà: pari ad € 500 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad € 100.000; pari ad € 750 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra € 100.000 ed € 500.000; pari ad € 1000 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad € 500.000. Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% di spese generali, nonché assoggettato a Cassa Previdenza Avvocati (4%) e ed IVA (22%), dedotta ritenuta d'acconto se applicabile.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno calcolati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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; dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

Oggetto della vendita in un solo lotto è il diritto di piena proprietà dell'immobile in calce meglio descritto alle seguenti condizioni:

a) PREZZO BASE come determinato dal G.E.: Euro 334.000,00

**L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% del prezzo base d'asta, ossia Euro 251.000,00.**

In caso di gara, il rilancio minimo sull'offerta più alta dovrà essere pari quantomeno all'importo di € 5.000.

SI AVVERTE CHE PER PARTECIPARE ALLE ASTE GIUDIZIARIE NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE, LE QUALI NON SONO

AUTORIZZATE, IN QUANTO GLI UNICI AUSILIARI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA SONO IL CUSTODE ED IL PROFESSIONISTA DELEGATO.

b) Condizioni di vendita

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche non apparenti. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

c) Notizie urbanistiche

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, nonché dell'art. 46 5° comma DPR 380/2001, ed ottenere pertanto i relativi permessi di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Gli immobili sono stati costruiti prima del 1° settembre 1967.

Come rilevato dal perito a pagg. 14 e ss. della perizia, cui si rimanda integralmente per ulteriori dettagli:

- in data 5/9/1986 n. prot. 321181 è stata presentata richiesta di Condonò Edilizio inerente l'ufficio (A/10), il magazzino (C/2), il sottotetto e le aree urbane, ma la pratica non è mai

stata rilasciata. Il provvedimento di sanatoria risulta tuttavia emesso ed è disponibile dal 1993 per il ritiro da parte dei proprietari;

- quanto all'ufficio e al magazzino: in data 4/2/2000 n. prot. 3714176/2000 è stata presentata Concessione Edilizia per lavori di frazionamento, rifacimento impianti, formazione bagni, sostituzione serramenti, opere esterne. In data 21/1/2003 è stata presentata DIA n. prot. 2266176/2003 ad integrazione/sostituzione della precedente concessione del 2000.

Il perito ha rilevato a pag. 17 e ss. della perizia, cui si rimanda integralmente, **una serie di irregolarità edilizie e catastali**, regolarizzabili con spese a carico dell'aggiudicatario e stimate in perizia in circa € 7.100 (importo di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base); inoltre si rileva che nell'area soppalcata il perito ha rilevato una superficie più ampia di quella rappresentata nella scheda catastale, il che richiederà il **ripristino** delle opere denunciate nella concessione in sanatoria.

Il magazzino è adibito ad abitazione.

Il perito, infine, a pag. 7 della perizia ha rilevato che dalla documentazione catastale l'unità identificata come lastrico solare non corrisponde a quanto visionato in sede di sopralluogo, in quanto l'unità pignorata risulta sottotetto non abitabile con sovrastante copertura a padiglione (4 falde) (verificare condono).

#### d) Stato occupativo

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato, che ha diritto di continuare ad abitarlo fino all'emissione del decreto di trasferimento; su istanza dell'aggiudicatario, che verrà resa subito dopo l'aggiudicazione, l'immobile potrà essere liberato a cura del custode e a spese della procedura in forza del decreto di trasferimento, salve le ipotesi di eventuale emissione anticipata dell'ordine di liberazione previste dall'art. 560, comma 6 primo periodo, c.p.c.;

#### e) Restituzione cauzione.

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o l'eventuale successiva gara.

#### f) Spese condominiali

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell'aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto. Dalla documentazione in atti risulta che non ci sono spese

condominiali, ad eccezione delle spese di gestione in comune con altri proprietari, pari a circa € 1.200/1.400 all'anno per acqua potabile ed € 1.400 all'anno per la pulizia vasca e pozzetti fognatura.

g) Le informazioni sul regime fiscale a cui e' assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), come qualsiasi altra informazioni utile, saranno fornite dal professionista delegato.

h) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

### **DESCRIZIONE DEL BENE:**

#### **IN COMUNE DI MILANO - VIA PRIVATA TARVISIO N. 34/1 – LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà di:

- **ufficio** al piano terra di due vani più servizio, oltre area soppalcata ad uso ripostiglio; l'unità è collegata direttamente al magazzino e, in parte, è utilizzata come abitazione; un vano dell'ufficio è stato accorpato al magazzino; privo di impianto di riscaldamento; identificato al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- fg. 193 - mapp. 103 graffato al mapp. 104 – sub. 704 graffato al sub. 705, via privata Tarvisio n. 34/1, piano T, cat. A/10, cl. 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale 75 mq, rendita € 1.825,68;

- **magazzino** al piano terra, collegato direttamente all'ufficio, utilizzato come abitazione, composto da 4 vani (uno preso dall'ufficio), due disimpegni e due bagni; dalla scala interna si accede al piano interrato destinato a disimpegno, cantina e vano caldaia; l'area esterna utilizzata a parcheggio è in parte coperta da una tettoia, presumibilmente da rimuovere o sanare, identificato al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- fg. 193 - mapp. 104 – sub. 706, via privata Tarvisio n. 34/1, piano T-S1, cat. C/2, cl. 10, consistenza mq 100, superficie catastale totale 122 mq, rendita € 413,17;

- **sottotetto** al piano 2 accessibile da botola posta nel vano scale comune, identificato al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- fg. 193 - mapp. 104 – sub. 707, via privata Tarvisio n. 34/1, piano 2, cat. lastrico solare, consistenza mq 145;

- **area urbana** di circa mq 145, interna alla recinzione con accesso carraio e pedonale da via privata Tarvisio attraverso l'adiacente area sub. 711. L'area è gravata da servitù di passaggio

carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5, identificato al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- fg. 193 - mapp. 104 – sub. 710, via privata Tarvisio n. 34/1, piano T, cat. area urbana, consistenza mq 145;

- **area urbana** di circa mq 355, interna alla recinzione con accesso carraio e pedonale da via privata Tarvisio. L'area è gravata da servitù di passaggio carraio a favore dei fabbricati distinti ai civici nn. 34/3 e 34/5, identificata al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- fg. 193 - mapp. 104 – sub. 711, via privata Tarvisio n. 34/1, piano T, cat. area urbana, consistenza mq 355.

Confini da nord in senso orario:

dell'ufficio: roggia Maggiolina, altra unità immobiliare, area cortilizia, altra unità, area cortilizia d'ingresso;

del magazzino: altra unità, area cortilizia, passo carrabile, area cortilizia d'ingresso, altra unità;

del sottotetto: mappali 103 e 104;

dell'area urbana sub. 710: mapp. 101, mapp. 105, mapp. 104 sub. 711-706-709-706;

dell'area urbana sub. 711: edificio al mapp. 104, mapp. 104 sub. 710, via privata Tarvisio, roggia Maggiolina, mapp. 103.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il suo studio, sito in Milano, via Cusani 10 tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonché 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio.

La presente vendita verrà pubblicizzata:

- sul Portale delle vendite pubbliche, così accessibile <https://pvp.giustizia.it> cui si rimanda per tutte le informazioni dettagliate della presente vendita e per prendere visione di tutta la documentazione utile;

- su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;

- sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

- mediante affissione all'esterno dell'immobile di un cartello "VENDESI".

**VISITE DELL'IMMOBILE**



Gli immobili potranno essere visitati previa prenotazione da richiedere attraverso il Portale delle vendite pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).) oppure con termini e modalita' da concordarsi con il custode **SIVAG S.P.A.** Via Milano n. 10 - 20090 Redecesio di Segrate (MI) - tel. 02.26.95.20.07 (14- 17.30) - e-mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com).

Stante l'emergenza sanitaria in atto, per accedere all'immobile il visitatore dovrà munirsi di mascherina, oltre che di gel igienizzante per le mani da usare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di 1 metro dalle persone presenti. Anche gli occupanti dell'immobile dovranno usare la mascherina e tenere le finestre aperte.

Milano, il 20 ottobre 2021

Avv. Emanuele Gallizia