

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – G.E. DOTT.SSA BURZA – R.G.E. N. 1581/2019

Delegato e Custode: AVV. ANDREA ROVERONI (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it)

SETTIMO AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Andrea Roveroni, professionista delegato alla vendita per la presente procedura esecutiva immobiliare, nominato e istruito con l'ordinanza di vendita e delega del 16.02.2021, con il decreto di modifica della predetta ordinanza del 3.03.2021 e con il provvedimento emesso il 9.12.21, avvisa che, stante la diserzione della prima asta senza incanto fissata per il 16.06.21, l'aggiudicazione del solo Lotto n. 2 alla seconda asta fissata per il 22.09.21, l'aggiudicazione del solo Lotto n. 1 alla terza asta fissata per l'1.12.21, la diserzione delle successive tre aste fissate per il 17.03.22, il 22.05.22 e il 30.03.23, visto quanto stabilito nel provvedimento emesso dal G.E. il 28.04.23, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., è stata fissata presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66 (ove verranno svolte tutte le attività di cui agli artt. 576 e ss. c.p.c.), una settimana **vendita senza incanto per il giorno 21 settembre 2023 alle ore 15,00** dei beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dall'Arch. Cristina Marchesi, allegata al fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it e www.immobiliare.it, che dovrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti su detti beni immobili.

Lotto Unico (accorpamento dei precedenti lotti nn. 3, 4, 5, 6 e 7 disposto dal G.E.) – Compendio immobiliare – Piena proprietà:

- **Cantina sita in Milano, via Bramante n. 7, piano interrato, con accesso da scala condominiale interna al fabbricato con superficie commerciale pari a mq 30,00 circa**, (ex lotto n. 3) così censito al N.C.E.U. del comune di Milano: Foglio 310, Particella 379, Subalterno 732, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq 20,00, Sup. Catastale mq 30,00, piano S1, via Bramante da Urbino n.

- 7, Rendita Catastale €. 58,88. Coerenze della cantina, da nord: corridoio comune ed altra unità, altra unità, altra unità, cortile comune.
- **Cantina sita in Milano, via Bramante n. 7, piano interrato, con accesso da scala condominiale interna al fabbricato con superficie commerciale pari a mq 26,00 circa**, (ex lotto n. 4) così censito al N.C.E.U. del comune di Milano: Foglio 310, Particella 379, Subalterno 733, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq 16,00, Sup. Catastale mq 26,00, piano S1, via Bramante da Urbino n. 7, Rendita Catastale €. 47,10. Coerenze della cantina, da nord: altra unità, via Bramante, altra unità, corridoio comune.
 - **Cantina sita in Milano, via Bramante n. 7, piano interrato, con accesso da scala condominiale interna al fabbricato con superficie commerciale pari a mq 51,00 circa**, (ex lotto n. 5) così censito al N.C.E.U. del comune di Milano: Foglio 310, Particella 379, Subalterno 721, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 34,00, Sup. Catastale mq 51,00, piano S1, via Bramante da Urbino n. 7, Rendita Catastale €. 117,65. Coerenze della cantina, da nord: via Giannone, altra unità e corridoio comune, altra unità, mapp. 376.
 - **Cantina sita in Milano, via Bramante n. 7, piano interrato, con accesso da scala condominiale interna al fabbricato con superficie commerciale pari a mq 30,00 circa**, (ex lotto n. 6) così censito al N.C.E.U. del comune di Milano: Foglio 310, Particella 379, Subalterno 710, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 22,00, Sup. Catastale mq 30,00, piano S1, via Bramante da Urbino n. 7, Rendita Catastale €. 76,13. Coerenze della cantina, da nord: corridoio comune, locale caldaia, terrapieno, locale macchine ascensore e corridoio.
 - **N. 2 cantine, adiacenti tra loro, site in Milano, via Bramante n. 7, piano interrato, con accesso da scala condominiale interna al fabbricato, con superficie commerciale pari a mq 24,00 circa e mq 9,00 circa**, (ex lotto n. 7) così censite al N.C.E.U. del comune di Milano: Cantina 1: Foglio 310, Particella 379, Subalterno 742, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq 19,00, Sup. Catastale mq 25,00, piano S1, via Bramante da Urbino 7, Rendita Catastale €. 55,93. Coerenze della cantina 1:

corridoio comune su due lati, terrapieno e cortile, altra unità e terrapieno. Cantina 2: Foglio 310, Particella 379, Subalterno 61, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq 7,00, Sup. Catastale mq 9,00, piano S1, via Bramante da Urbino 7, Rendita Catastale €. 17,71. Coerenze della cantina 2: corridoio comune, terrapieno ed altra unità, cortile comune, locale centrale termica.

Prezzo base per il Lotto Unico stabilito dal G.E.: €. **15.000,00** (Euro quindicimila/00)

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €. **11.250,00** (Euro undicimiladuecentocinquanta/00)

Rilancio minimo in sede d'asta: €. **1.000,00** (Euro mille/00)

*

Descrizione: Lo stabile su cui insistono gli immobili pignorati è un fabbricato d'epoca di sei piani fuori terra realizzato alla fine dell'800 e ubicato in una zona residenziale centrale dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. È presente l'ascensore e il servizio di portierato, il riscaldamento è centralizzato e lo stato di conservazione è complessivamente buono.

Ex Lotti nn. 3 e 4: Le cantine, poste al piano interrato del fabbricato con accesso da scala condominiale interna, sono composte ciascuna da un vano a pianta rettangolare con volta a botte. Internamente, le unità immobiliari si presentano in stato di conservazione e manutenzione modesto e necessitano di interventi di impermeabilizzazione con ripristino intonaco e nuova imbiancatura.

Ex Lotto n. 5: La cantina, posta al piano interrato del fabbricato con accesso da scala condominiale interna, è composta da un vano a pianta rettangolare, privo di porta, con volta a botte. Internamente, l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente seppur necessitante di alcuni interventi di manutenzione.

Ex Lotto n. 6: La cantina, posta al piano interrato del fabbricato con accesso da scala condominiale interna, è composta da un vano a pianta rettangolare. Internamente, l'unità immobiliare si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente seppur necessitante di alcuni interventi di manutenzione, di impermeabilizzazione, di ripristino intonaco e nuova imbiancatura.

Ex Lotto n. 7: La prima cantina, posta al piano interrato del fabbricato con accesso da scala condominiale interna, è composta da un vano con pianta ad "L". Si segnala la presenza in fondo alla porzione ad "L" di

un tunnel verticale di collegamento con il sovrastante cortile; il collegamento è chiuso, sul piano di calpestio del cortile, con un tombino. Internamente la cantina si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto, necessitante di interventi di impermeabilizzazione con ripristino intonaco e nuova imbiancatura. La seconda cantina è composta da una porzione di corridoio con pianta ad “L”, priva di porta e con apertura su bocca di lupo con sovrastante griglia. Si segnala che l’accesso alla porzione in oggetto è preceduto da una porta (risultata aperta al sopralluogo), ubicata tra il corridoio comune ed il disimpegno antistante l’unità in oggetto nonché la porta di accesso alla centrale termica, sulla quale è apposta la seguente dicitura: “*CENTRALE TERMICA- vietato l’accesso al personale non autorizzato*”. Internamente, l’unità immobiliare si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto.

Occupazione: Il custode riferisce che tutti gli immobili risultano liberi.

Atto di provenienza: Tutti gli immobili sono pervenuti in forza di acquisto con atto del 2.08.2010 a firma del Dott. Stefano Ajello, Notaio in Paderno Dugnano, n. 10014/1883 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Milano 1 in data 4.08.2010 ai nn. 49174/31115.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: Il perito riferisce che gli immobili sono risultati sostanzialmente conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale fatta eccezione per alcune difformità che lo stesso perito ha analiticamente evidenziato per ciascun immobile nella propria perizia, alla quale, pertanto, si rimanda per un’opportuna conoscenza sul punto anche sotto il profilo di una loro futura regolarizzazione da parte dei soggetti aggiudicatari.

Certificazione energetica:

Ex Lotti nn. 3, 4, 5, 6 e 7: Non presente e non necessaria.

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni, vincoli ed oneri giuridici: Si veda la perizia depositata nel fascicolo dell’esecuzione e pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it e www.immobiliare.it.

Altre informazioni: Il perito riferisce che l’amministrazione condominiale ha fornito i dati relativi alle morosità maturate a titolo di spese condominiali con riferimento a ciascun immobile. Si rimanda quindi

alla perizia per la conoscenza della specifica morosità relativa a ciascun bene immobile/lotto.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto

Le offerte di acquisto, munite di marca da bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta bianca chiusa all'Avv. Andrea Roveroni presso il suo studio in Milano, viale Monte Nero n. 66, scala A, 1° piano, tassativamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00 del giorno 20 settembre 2023.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi provvede materialmente a depositare l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Giudice dell'Esecuzione o del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto di uno o più lotti (per più lotti dovranno essere presentate più offerte d'acquisto), sia personalmente che a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

L'offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza (se l'offerente non dichiarerà residenza o non eleggerà domicilio nel comune di Milano, le notificazioni e comunicazioni a lui indirizzate verranno effettuate presso la Cancelleria del G.E.), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, escluso il caso di offerta effettuata a mezzo di avvocato per persona da nominare), il quale dovrà anche presentarsi personalmente presso lo studio del Professionista Delegato il giorno fissato 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 (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Se l'offerente risulta essere extracomunitario

dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un documento equipollente;

- i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita per l'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), a pena di esclusione, nonché dei tempi e dei modi di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica;
- qualora l'offerente volesse beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa dovrà farne menzione scritta e dimostrare di trovarsi nelle condizioni previste dalla legge per avanzare tale richiesta.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni o dei genitori/tutore in caso di offerente minorenni; in caso di persona giuridica si dovrà allegare una fotocopia della relativa visura camerale aggiornata e del documento d'identità del legale rappresentante), nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 1581/2019*», per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base del lotto prescelto), a titolo di cauzione, che sarà interamente trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile e l'offerente è tenuto a presentarsi personalmente presso lo studio del Professionista Delegato il giorno fissato per la vendita. Nel caso in cui vi sia un'unica offerta e l'offerente non si presenti il giorno fissato per la vendita, l'immobile potrà comunque essere aggiudicato a detto offerente qualora si verifichi una delle condizioni sotto riportate. Nel caso vi siano più offerenti, l'immobile sarà aggiudicato al maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Il giorno 21 settembre 2023 alle ore 15,00, presso lo studio dell'Avv. Roveroni, si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono sin d'ora convocate le parti e

gli offerenti.

Saranno dichiarate inefficaci: le offerte presentate oltre il termine tassativo sopra indicato; le offerte inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato dell'immobile; le offerte non accompagnate dalla cauzione secondo le modalità sopra indicate. Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato dell'immobile si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., l'immobile verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c. Qualora siano presentate più offerte, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che si svolgerà secondo le modalità di cui all'art. 581 c.p.c., con offerte in aumento non inferiori ad €. 1.000,00 (Euro mille/00); se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Delegato disporrà la vendita in favore del maggior offerente. Nel caso in cui vengano presentate più 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, l'immobile verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituito l'assegno circolare allegato all'offerta a titolo di cauzione.

Disposizioni per l'aggiudicatario

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, **entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, a pena di decadenza, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385/93, è tenuto a versare sul conto corrente della procedura esecutiva il residuo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nonché in ogni caso le imposte, gli oneri, i compensi, i diritti e le spese per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento del compendio immobiliare e per le attività posteriori alla vendita.

Il pagamento dovrà avvenire entro il termine sopra indicato e qualora venga avanzata richiesta ex art. 41

T.U.B. lo stesso dovrà essere disposto direttamente in favore del creditore fondiario per la parte di prezzo corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e nel medesimo termine dovrà essere depositata presso il Delegato la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento. A tale fine il creditore fondiario è sin da ora invitato a far pervenire presso lo studio del Delegato la nota di precisazione del suo credito indicando la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le relative modalità di versamento.

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 Delegato.

L'eventuale residuo sarà versato al Delegato, sempre nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 1581/2019*».

L'aggiudicatario, **sempre nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, è altresì tenuto all'integrale versamento delle imposte, degli oneri, dei compensi, dei diritti e delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento del compendio immobiliare e per le attività posteriori alla vendita. Il complessivo importo dovuto per i titoli sopra specificati, che in via non esaustiva si indica nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, verrà comunicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione e dovrà essere versato al Delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a «*Procedura Esecutiva n. 1581/2019*».

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda all'integrale pagamento di tutte le somme sino qui indicate entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e quest'ultimo perderà la cauzione versata. Qualora, a seguito del nuovo incanto che dovrà essere disposto, dovesse realizzarsi un prezzo di vendita che, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Condizioni della vendita

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da

intendersi qui richiamata e trascritta per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, 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. Conseguentemente, 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 dall'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. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, c. 5, e 40, c. 6, legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto si applica l'art. 63, c. 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile: *“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”*.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, le imposte, le tasse, i compensi, i diritti e le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della procedura esecutiva. Se al momento della vendita l'immobile risulterà occupato da uno dei debitori esecutati o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento ne sarà ordinato l'immediato sgombero; la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà dell'immobile ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e

dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per visionare l'immobile, contattare il Custode Avv. Andrea Roveroni (tel. 02/36.74.32.71 – e-mail: andrearoveroni@yahoo.it) e fare richiesta di visita sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

L'avviso verrà pubblicato sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.legalmente.it, www.venditepubblichenotarili.notariato.it, nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it. e sulla versione cartacea de *La Repubblica Milano*, *Metro Milano*, *Corriere Lombardia* e *Leggo*.

Milano, 15 maggio 2023

Il professionista delegato alla vendita Avv. Andrea Roveroni