STUDIO LEGALE
Avv. ELENA FERRAZZI
20149 MILANO
Corso Sempione, 67
Tel. 02-26113336
Fax 02-26119447

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III^ sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Simona Caterbi

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1036/2016

Delegata per le operazioni di vendita e custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi (C.F. FRRLNE68D43F205H - pec elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it), con studio in Milano C.so Sempione 67

Perito stimatore: geom. Aurelio Marco Borroni – C.F. BRRRMR60M25L480Y

Promossa da

CONDOMINIO ADDA di via G. Bazzoni 34 Trezzo sull'Adda, C.F. 91538010157 - creditore procedente-

contro

OMISSIS

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, del Decreto legislativo 30.06.2003 n. 196)

* * *

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa – art. 570 e ss. c.p.c.)

Il Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi,

- vista la delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Simona Caterbi del 26.09.2017;
- visto il provvedimento della dott.ssa Caterbi del 16.1.2018;
- visto il D.L. 83/2015 come convertito in L.132/2015;
- visto il D.L. 59/2016 come convertito in L.119/2016;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** della **piena proprietà** dell'immobile in calce descritto sito in **Comune di Trezzo sull'Adda (MI) via Bazzoni Gian Battista n. 34**

- **Prezzo base d'asta € 140.800,00;**
- **Offerta minima € 105.600,00;**
- **Vendita: 09.11.2018 ore 14,30**

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

in Comune di **Trezzo sull'Adda (MI), via Bazzoni Gian Battista n. 34**: **appartamento** ad uso abitazione al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina, tre camere, ripostiglio, doppi servizi, terrazzo e balcone, con annessi una **cantina** e un **box** ad uso autorimessa al piano interrato, identificati e censiti nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **8**, particella **357**, subalterno **15**, via Bazzoni Gian Battista n. SN, piano 3-S1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 619,75 - l'appartamento e la cantina;
- foglio **8**, particella **357**, subalterno **45**, via Bazzoni Gian Battista n. SN, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 21, rendita Euro 86,76 - il box-autorimessa pertinenziale.

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è dotato di ascensore.

Confini in senso orario:

dell'appartamento: appartamento di terzi, pianerottolo comune, altro appartamento di terzi, prospetto su enti comuni per due lati;

della cantina: corridoio comune di accesso alle cantine, cantina di terzi, corridoio comune, altra cantina di terzi;

dell'autorimessa: corsello comune di manovra, autorimessa di terzi, terrapieno, altra autorimessa di terzi.

Escluso obbligo di dotazione e allegazione A.P.E. in virtù del decreto Regione Lombardia n. 224 del 18.01.2016 che approva le integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto regionale n. 6480 del 30 luglio 2015 pubblicato sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("*E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali*").

Il tutto come meglio descritto e rappresentato nella perizia di stima - che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta in ogni sua parte e che deve essere consultata dagli eventuali interessati all'acquisto - redatta dal geom. Aurelio Marco Borroni e in tutti gli allegati, nelle planimetrie e riproduzioni fotografiche unite alla stessa.

***

A tal fine stabilisce le seguenti

modalità e condizioni:

1) La vendita al **prezzo base** d'asta di **€ 140.800,00** (euro centoquarantamilaottocento/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **09.11.2018 alle ore 14:30** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano C.so Sempione 67, ove si svolgerà l'udienza per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, con rialzo minimo di € 2500,00.

   Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base. Pertanto **l'offerta minima per la partecipazione alla vendita, pari al 75% del prezzo base d'asta, è di euro € 105.600,00** (euro centocinquemilaseicento/00).

   L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta.

2) **Le offerte di acquisto** dovranno essere **presentate** in **busta chiusa ed anonima** nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c. **presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano C.so Sempione 67** con le seguenti modalità:solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 tutti i giorni esclusi i sabato ed i festivi e, anche senza previo appuntamento telefonico, solo il giorno precedente a quello fissato per la vendita esclusivamente dalle ore 9,30 alle ore 13,00.

   L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito.

   All'esterno della busta saranno annotati a cura del professionista delegato o di un suo sostituto: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del professionista delegato alla vendita; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora di deposito del plico presso lo studio del professionista delegato.

   La **dichiarazione di offerta**, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo dell'importo vigente e sottoscritta dall'offerente con l'indicazione delle complete generalità dello stesso, dovrà riportare:

- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale, residenza, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e regime patrimoniale dell'offerente;
- se la dichiarazione di offerta è sottoscritta da persona giuridica: denominazione o ragione sociale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale,

partita i.v.a. e generalità del legale rappresentante con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri;

- l'indicazione della procedura in oggetto;
- i dati identificativi del bene che si intende acquistare;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- l'indicazione del tempo, modo e forma del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di cui l'offerente intendesse avvalersi;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione e dato compiuta lettura della perizia di stima, dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di aver piena conoscenza circa lo stato di fatto e di diritto degli immobili in vendita e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 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.

Gli offerenti dovranno **contestualmente** prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto**, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1036/2016"**.

Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta. L'offerta di acquisto non è efficace se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Alla dichiarazione di offerta va altresì allegato, oltre alla cauzione di cui sopra da inserire nella busta chiusa, quanto segue:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale ed originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero) o relativa autocertificazione con indicazione, se trattasi di persona coniugata, del regime patrimoniale della famiglia (l'aggiudicatario dovrà poi produrre necessariamente l'originale di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero);
- se l'offerente è persona giuridica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità e codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i e, da produrre all'udienza, originale di certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità/visura camerale

aggiornata, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e 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, codice fiscale ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di avvocato.

Le offerte per persona da nominare possono essere fatte solo da un avvocato e l'avvocato dovrà, qualora aggiudicatario, depositare presso il professionista delegato il mandato nel termine di legge ex art. 583 c.p.c.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.

Ogni creditore può presentare, per sé o a favore di un terzo, istanza di assegnazione del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita.

3) **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 Giudice dell'Esecuzione.

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

Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra stabilito;
- le offerte inferiori al prezzo base d'asta ridotto di un quarto;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra.

Si procederà come segue:

I. in caso di unica offerta:

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

II. in caso di pluralità di offerte valide:

- si procederà alla gara a partire dall'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo come indicato nelle condizioni di vendita.

  Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

  Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, verrà disposta la vendita a favore del maggior offerente.

  Se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima, risulterà inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

  Il pagamento del prezzo, dedotta la cauzione già prestata, dovrà essere così effettuato: l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il prezzo dell'immobile, nonché le spese di trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre alle relative spese generali ed oneri di legge – a suo carico, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, mediante **due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1036/2016" o mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva (IBAN: IT20G0521601628000000002288).**

  Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovranno essere consegnate al professionista delegato le ricevute dell'avvenuta operazione a saldo.

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

  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.

4) **Notizie sul bene immobile:**

   - PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita del 29/09/2013 autenticato nelle firme dal Notaio

dott. Giovanni Battista Mattarella notaio in Trezzo sull'Adda (MI) rep. n. 54.401/9.734, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Milano – Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 in data 02/10/2003 r.p. n. 86414 e r.g. n. 142586.

Dall'atto di provenienza risulta che l'immobile "*ricade in area soggetta a Piano di Recupero,per l'attuazione del quale è stata stipulata col Comune di Trezzo sull'Adda la relativa Convenzione urbanistica con atto ricevuto da me notaio il 18 gennaio 1995, rep. 20117/1726, registrato a Milano il 26 gennaio 1995 al n. 2009, serie IV,aitrascritto nei RR.II. di Milano 2 il 26 gennaio 1995 ai nn. 7373/4855....*"

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE: Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dal geom. Aurelio Marco Borroni.

Dalla suddetta perizia risulta che:

"*L'edificio è stato costruito nel 1995.*

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: reg. Costruzioni n. 22/95 prot. N. 4409/93

Intestazione: OMISSIS con sede in via.....Trezzo sull'Adda

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data : 24.gennaio . 1995

Rilascio in data :07.02.1995

Abitabilità/agibilità in data 21.07.1997 al n. di prot.4409/93

Conformità edilizia:

L'appartamento è stato oggetto di modifica di disposizione interna , è stato demolito un tavolato di divisionetra le due camere da letto formando così un unico vano, tutto ciò senza comunicazione all'ufficioedilizia privata ne variazione della scheda catastale.

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato: si

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioniparticolari?NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di un tavolato tra le due camere da letto.
Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia
Descrizione delle opere da sanare: fusione di 2 vani".
- STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare in oggetto è giuridicamente libera da persone.

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore geom. Aurelio Marco Borroni; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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), 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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: "*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, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 e successive modifiche.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato il delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, previo, ove possibile, accordo con il debitore, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. A tal fine gli interessati sono invitati a fare richiesta di visita al custode con congruo anticipo.

* * *

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa altresì che tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il presente avviso sarà pubblicato ai sensi di legge.

Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sarà effettuata la pubblicità del presente avviso per intero o per estratto come segue:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo //portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- sui siti internet www.trovoaste.it, www.legalmente.it;
- mediante apposizione di un cartello "VENDESI".

* * *

<u>Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile</u>: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano C.so Sempione 67 tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 31.07.2018

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi