

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Giacomo Puricelli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 329/2015 + 2101/2015

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: Arch. Maria Grazia Mina

Promossa da

CONDOMINIO ANTARES di Casorezzo (MI) via Fiume 28, codice fiscale: 93024230158

e da

VELA MORTGAGES S.R.L. società unipersonale, codice fiscale: 04104160264 e, per essa, la procuratrice **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, codice fiscale: 09339391006

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. Giacomo Puricelli del 27.08.2018;
- visto il D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015;
- visto il D.L. 59/2016 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 Casorezzo (MI), Via Fiume n. 28**

- **Prezzo base d'asta € 204.000,00**
- **Offerta minima € 153.000,00**
- **Vendita: 29.10.2019 ore 14:30**
- **Rialzo minimo di € 4000,00**

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Casorezzo (MI), via Fiume n. 28:

- Appartamento al secondo piano della scala "A", composto da tre locali oltre servizi, direttamente collegato tramite scala interna con il soprastante sottotetto di pari dimensioni, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

Foglio **7**, particella **444**, subalterno **11**, via Fiume 28, piano 2-3, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 118, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 113, rendita Euro 415,75

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: altra unità sub. 13, disimpegno e scale comuni, altra unità sub. 12, cortile comune su tre lati.

Il sottotetto è un locale di sgombero e pertanto "senza permanenza di persone".

- Box ad uso autorimessa posto al piano terra, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

Foglio **7**, particella **444**, subalterno **24**, via Grossi n. 1, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 19, rendita Euro 38,73

Coerenze del box auto da nord in senso orario: cortile comune, altra unità al sub. 23, altra unità al sub. 5, cortile comune.

Il fabbricato risulta sprovvisto di servizio di portineria e dotato di impianto ascensore fino al 2° piano (catastale).

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 su Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo del d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 (*"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari 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 dall'Arch. Maria Grazia Mina 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 **€ 204.000,00** (euro duecentoquattromila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **29.10.2019 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 € 4.000,00.

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 € 153.000,00 (euro centocinquantatremila/00).

L'offerta di acquisto non è efficace se è inferiore di oltre 1/4 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 ed il mese di agosto 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 e l'orario sopra stabiliti.

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 d'offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente;
- se la dichiarazione d'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 "PROC. ESEC. IMM. RGE 329/2015 TRIBUNALE DI MILANO"**. **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 d'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 d'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 d'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.

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 codice civile.

Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

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.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

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 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.

Allorché 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 avere 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 così essere 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 carico dell'aggiudicatario, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a **"PROC. ESEC. IMM. RGE 329/2015 TRIBUNALE DI MILANO"** o mediante **due distinti bonifici bancari** da effettuare sul conto della procedura esecutiva (**IBAN: IT15J052160162800000002497**).

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:**

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dall'arch. Maria Grazia Mina.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

-PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di OMISSIS in forza di atto di compravendita del 09/02/2005 a rogito del Notaio Dott. Lucio Longo di Vercelli rep. n. 25818/4372, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Pavia – territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 28/02/2005 r.g. n. 3404 r.p. n. 2245

L'esperto riferisce che: *"Nell'atto di compravendita è segnalato che le parti precisano che nella tabella millesimale allegata sub "A" al regolamento di condominio di cui appresso l'interno "E1" è erroneamente abbinato al subalterno 11 invece che al subalterno 12, così come l'interno "E2" è erroneamente abbinato al subalterno 12 invece che al subalterno 11".*

-PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:

"PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Appartamento, sottotetto e box sono risultati conformi a quanto catastalmente denunciato, anche corrispondente al progetto comunale.

Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del box auto, in quanto il proprietario non era in possesso delle chiavi, e pertanto i rilievi sono stati condotti dall'esterno del fabbricato.

Il complesso edilizio è stato costruito in virtù della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Casorezzo in data 9 maggio 2001 col n. 52/2000 e successivo Permesso di costruire in variante rilasciato dal Comune di Casorezzo il 18 novembre 2003 col n. 79/2003, nonché di Denuncia di Inizio Attività (per variante) presentata al Comune di Casorezzo in data 9 luglio 2004 col n. 7309.

Il tutto come da allegati documentali e grafici.

OMISSIS ha presentato in data 21 dicembre 2004 al Comune di Casorezzo domanda di rilascio del Certificato di agibilità, come da allegato Attestato.

Si segnala che il piano box è considerato da un punto di vista comunale "seminterrato" mentre catastalmente risulta a piano "terreno"; conseguentemente l'appartamento è considerato da un punto di vista comunale al piano "1°" mentre catastalmente risulta al piano "2°", così come il soprastante locale di sgombero – sottotetto è considerato da un punto di vista comunale al piano "2°" mentre catastalmente risulta al piano "3°".

Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico adottato: Piano Governo del Territorio

Zona omogenea: Tessuto urbano consolidato.

Il complesso edilizio è stato costruito in virtù della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Casorezzo in data 9 maggio 2001 col n. 52/2000 e successivo Permesso di costruire in variante rilasciato dal Comune di Casorezzo il 18 novembre 2003 col n. 79/2003, nonché Denuncia di Inizio Attività (per variante) presentata al Comune di Casorezzo in data 9 luglio 2004 col n. 7309.

Descrizione:

Appartamento di abitazione e box auto pertinenziale ubicati nel condomino Antares di Via Fiume n. 28 a Casorezzo (il box con accesso da Via Tommaso Grossi n. 1).

L'appartamento è sito al 2° piano (catastale) della scala "A" ed è direttamente collegato tramite scala interna con il soprastante sottotetto di pari dimensioni; è formato da corridoio di ingresso, soggiorno direttamente collegato allo spazio cucina, n. 2 camere delle quali una matrimoniale, bagno con relativo antibagno, ripostiglio sottoscala e n. 2 terrazzini.

Il sottotetto, quale locale di sgombero e pertanto "senza permanenza di persone", è pure dotato di terrazzo a rientrare ed è costituito da un unico grande vano.

Il box è ubicato a piano terreno (catastale)/ cortile ed ha accesso dal cortile medesimo, con passo carraio su via Tommaso Grossi.

Il Condominio è formato da 2 fabbricati, dei quali uno a destinazione residenziale/ box (articolato in 2 scale) ed uno solo a box, ed è inserito in un ampio spazio in parte pavimentato ed in parte a giardino; non è servito da portineria ed è dotato di impianto ascensore fino al 2° piano (catastale). Al fabbricato residenziale si accede dal cancello pedonale su via Fiume, attraversando il cortile e scendendo alcuni gradini.

Superficie complessiva reale lorda di circa mq. 198,00 (appartamento + loc. sgombero + 3 terrazzini).

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato condominiale risulta, pur con alcune pecche di esecuzione (fenomeni di umidità di risalita e impermeabilizzazioni dei terrazzi evidentemente carenti), di buona progettazione e con finiture curate e di qualità, in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare denuncia il fatto di non essere mai stata utilizzata e porta sulle pavimentazioni in parquet del 2° piano le tracce dell'intervento da parte dei Vigili del Fuoco, recentemente effettuato per l'allontanamento di un insediamento di calabroni.

Note sulla conformità catastale:

Appartamento, sottotetto e box sono risultati conformi a quanto catastalmente denunciato, anche corrispondente al progetto comunale. Si precisa che in sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del box auto, in quanto il proprietario non era in possesso delle chiavi, e pertanto i rilievi sono stati condotti dall'esterno del fabbricato".

-STATO OCCUPATIVO: le unità immobiliari sono libere. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'unità in esame e come "dante causa" l'esecutato.

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Maria Grazia Mina.

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 tramite il portale delle vendite pubbliche.

* * *

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 come segue:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 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](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- affissione di un cartello VENDESI;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario

* * *

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in Milano C.so Sempione 67 tel. 02.26113336; fax 02.26119447; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.
Milano, 10.07.2019

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

