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 Marianna Galioto

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 2119/2018 + 1329/2019

Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi, con studio in Milano C.so Sempione 67

Perito stimatore: Arch. Diego Emilio Fiore

Promossa da

CONDOMINIO "ROMA 37" DI VIA ROMA N. 37 ARESE, codice fiscale: 86505920156

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 Marianna Galioto del 24.09.2019;
- 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 Arese (MI), via Roma n. 37**

- **Prezzo base d'asta € 82.000,00**
- **Offerta minima € 61.500,00**
- **Vendita: 20.03.2020 ore 15:00**
- **Rialzo minimo di € 1.500,00**

***

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Arese (MI) via Roma n. 37, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto di due locali oltre servizio con annesso vano cantina al piano seminterrato, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

Foglio **4**, particella **639**, subalterno **23**, Via Roma n. 37, piano 4-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq. 53, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 52, rendita Euro 348,61;

Confini dell'appartamento: Via De Gasperi, interno 14, vano scale, cortile;

Confini della cantina: cantina n.3, corridoio comune, cantina n.1, cortile.

L'unità immobiliare risulta sprovvista di ascensore e di servizio di portineria.

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 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 dall'Arch. Diego Emilio Fiore 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 **€ 82.000,00** (euro ottantaduemila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **20.03.2020 alle ore 15:00** 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 € 1.500,00.

   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 € 61.500,00** (euro sessantunomilacinquecento/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 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, regime patrimoniale dell'offerente, recapito telefonico e di posta elettronica;
- 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.,recapito telefonico e di posta elettronica, 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 2119/2018". 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:

- una fotocopia leggibile fronte/retro dell'assegno circolare costituente la cauzione;
- se l'offerente è persona fisica: fotocopia fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità, del codice fiscale, originale di certificato contestuale di residenza e stato famiglia 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 ed 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'originale dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale e 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 bonifici bancari da effettuare sul conto**

della procedura esecutiva (intestato a "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 2119/2018" - IBAN: IT60S0521601628000000002723).

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 nella perizia di stima redatta dall'arch. Diego Emilio Fiore.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

-PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di OMISSIS in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Ugo Cantiello in data 22.12.2006 rep. nn. 11312/7312 - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 5.01.2007 ai nn. r.g. 2428 r.p. 1201.

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

PRATICHE EDILIZIE

L'esperto riferisce che: *"Lo scrivente segnala di avere richiesto visura del fascicolo edilizio in data 16.05.2019 ed di avere effettuato visura atti in data 11.06.2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arese. Si indica di seguito quanto rilevato:*

- *Nulla Osta N. 15 - Prot.4694 del 18.12.1956*

Intestazione: OMISSIS

Domanda di costruzione presentata in data 16.12.1956 per la realizzazione di una casa di abitazione civile di quattro piani e Nulla Osta rilasciato in data 18.12.1956.

N.B.: Come riportato sulla prima pagina della Pratica Edilizia in oggetto, tra le annotazioni risulta "presentata altra domanda il 22.10.1957"; non rilevata dallo scrivente all'interno del fascicolo edilizio visionato nel corso della visura atti.

Sulle note riguardanti il rilascio del Nulla Osta, oltre a quello rilevato, risulta rilasciato Nulla Osta n.20 in data 30.10.1957, anch'esso non rilevato nel corso della visura atti. Lo scrivente segnala tuttavia che alla Pratica Edilizia visionata risultano allegati elaborati grafici (pianta, prospetto e sezione del fabbricato) aggiornati al 22.10.1957.

All'interno del fascicolo edilizio inerente il fabbricato di cui è parte il bene oggetto di procedura esecutiva si sono altresì rilevati:

- *Autorizzazione di Abitabilità N.1 – Prot. 695 del 24.02.1958 rilasciata a seguito di Domanda presenta dai Sig.ri OMISSIS per "autorizzazione dell'abitabilità dell'Edificio di nuova costruzione posta in questo Comune in Via Roma N.37 o mappale N.354 che interessa i soli locali d'abitazione". Come specificato sull'autorizzazione stessa risulta rilasciato "certificato di collaudo delle opere in c.a. trasmesso dalla Prefettura di Milano con visto n.2598 del 10-02-58";*
- *Autorizzazione di Abitabilità N.8 – Prot. 3108 del 7.08.1958 rilasciata a seguito di Domanda presenta dai Sig.ri OMISSIS per "autorizzazione dell'abitabilità della II parte dell'Edificio di nuova costruzione posta in questo Comune in Via Roma N.37 o mappale N.354 consistente in: 3 locali d'abitaz. + bagno; n.4 negozi + 2 retri; 1 gabinetto".*

Conformità edilizia

*Per l'immobile in oggetto **NON si dichiara la conformità edilizia**.*

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 11.06.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici aggiornati al 22.10.1957 allegati al Nulla Osta n.15 del 18.12.1956. In particolare:

- demolizione di tramezzi interni e formazione di nuovi tavolati con conseguente riduzione delle dimensioni del vano d'ingresso dell'unità immobiliare, ampliamento dello spazio destinato all'angolo cottura e collegamento di quest'ultimo alla zona giorno al fine di creare un unico ambiente soggiorno/cucina;

- rimozione del vano porta posto a separazione tra il soggiorno ed il vano di disimpegno/antibagno.

Regolarizzabili mediante

Riguardo la mancanza del serramento (porta interna) mancante a separazione del disimpegno /antibagno dal soggiorno si rende necessaria la posa di nuova porta interna; si renderà inoltre necessario presentare pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato per le modifiche apportate alla distribuzione interna dei locali.

Il costo delle opere edili per la posa della porta si stima in importo pari ad Euro 500,00 circa, mentre il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di Euro 1.000,00 a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad Euro 1.000,00 (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Oneri Totali: Euro 2.500,00

Conformità catastale

*Per l'immobile in oggetto **NON si dichiara la conformità catastale**.*

Nel corso del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 11.06.2019 sono state rilevate medesime difformità descritte al precedente paragrafo ... rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 16.02.1959.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna e migliore identificazione.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: Euro 750,00"

-ALTRE INFORMAZIONI: "*Il fabbricato ....è stato costruito a seguito di rilascio di Nulla Osta in data 18.12.1956".*

-STATO OCCUPATIVO: il bene pignorato è libero da persone. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato dall'esperto che "*OMISSIS non risultano essere danti causa in alcun contratto di locazione e/o comodato*".

***

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Diego Emilio Fiore; 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, 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 esclusivamente 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 eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste dagli interessati allo stesso delegato e 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 sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it, www.legalmente.net;
- mediante apposizione 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; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 13.12.2019

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi