STUDIO LEGALE
Avv. ELENA FERRAZZI
Tel. 02-26113336
Fax 02-26119447
e-mail:
avvocato.ferrazzie@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III^ sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Boniolo Flaviana

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 626/2015 + 393/2019

Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi

Perito stimatore: arch. Sonia Clea Papette

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 Simonetta Scirpo del 06/11/2019;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dell'immobile in calce descritto sito in **Comune di Limbiate (MB), via Monte Pasubio n. 2:**

- **Prezzo base d'asta € 94.000,00;**
- **Offerta minima € 70.500,00;**
- **Vendita: 23.11.2021 ore 15:00**
- **Rialzo minimo di € 1.500,00**

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Limbiate (MB), via Monte Pasubio n. 2, appartamento posto al piano nono di tre locali oltre servizi, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **4,** particella **14,** subalterno **704,** via Monte Pasubio n. 2, piano 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 93, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 89, rendita Euro 411,87.

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune, via Pasubio, vano scale, vano ascensore, parti comuni e proprietà 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 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* ").

L'edificio risulta provvisto di ascensore.

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. Sonia Clea Papette 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 **€ 94.000,00** (euro novantaquattromila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **23 Novembre 2021 alle ore 15:00** presso lo studio del Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in Milano via Ippodromo 7, 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 € 70.500,00** (euro settantamilacinquecento/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 via Ippodromo 7** con le seguenti modalità: solo previo appuntamento telefonico al n. 02.26113336 o tramite e-mail (avvocato.ferrazzie@libero.it) tutti i giorni esclusi i sabato, 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. Sarà consentito l'accesso ad una sola persona alla volta.

   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 (alla data del presente avviso € 16,00) 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 e regime patrimoniale dell'offerente, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- 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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- 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;
- nella dichiarazione di offerta o in sede di aggiudicazione il futuro aggiudicatario deve chiedere espressamente che l'ordine di liberazione di immobile pignorato o il provvedimento di cui all'art. 586 secondo comma c.p.c. (ingiunzione di rilascio dell'immobile) contenuto nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode giudiziario con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c. e senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., a spese e cura della procedura.

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 626/2015". 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 (assegno circolare) 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 leggibile 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 **esclusivamente** 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.

Per la partecipazione all'udienza gli offerenti e le parti dovranno dotarsi dei dispositivi di sicurezza e prevenzione previsti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19.

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 direttamente al Creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del t.u.l.b.;

- l'aggiudicatario **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi presso il suo studio il residuo del 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 626/2015" - IBAN: IT30X0521601628000000002750).

  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.

  Si invita il Creditore fondiario a depositare prima dell'asta nota dettagliata di precisazione del proprio credito, comunicandola anche a mezzo pec (elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it) al Professionista delegato avv. Elena Ferrazzi, in particolare indicando in maniera chiara e precisa i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria e le modalità per il pagamento con indicazione degli estremi IBAN e della precisa intestazione del conto corrente.

4) **Notizie sul bene immobile:**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta arch. Sonia Clea Papette.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

"Il fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare ..... risale alla metà degli anni '60".

-PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di *OMISSIS* in forza di atto di compravendita del 13/09/2004 rogato dal Notaio Dott. Lucio MOTTOLA di Paderno Dugnano rep. n. 226138/15592, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18/09/2004 r.g. n. 132656 r.p. n. 69948.

"Precisazioni sull'uso di spazi condominiali indicate sull'atto di compravendita:

il tetto a terrazzo potrà essere dato in uso ai condomini dell'ultimo piano dell'edificio e all'appartamento in oggetto, situato all'ultimo piano, spetta l'uso di tale terrazzo congiuntamente ai condomini degli altri appartamenti dell'ultimo piano; all'appartamento in

oggetto spetta inoltre l'uso esclusivo del secondo ripostiglio posto sul terrazzo a destra salendo dalla scala di accesso al terrazzo medesimo". Si evince che detto locale non è rappresentato sulla planimetria catastale."

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

PRATICHE EDILIZIE

- Nulla osta per esecuzione di nuova costruzione, ad uso abitazioni e negozi rilasciata il 27-04-1966 ..... per la costruzione del fabbricato, in via Monte Bianco (ora via Monte Pasubio 2)

-Dichiarazione di abitabilità, rilasciata il 15-05-1966 ..... per il fabbricato di via Monte Bianco (ora via Monte Pasubio 2), di cui al nulla osta suddetto.

Lo stato dei luoghi rilevato è conforme al progetto edilizio approvato.

CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

"conforme al progetto edilizio approvato"

CONFORMITÀ CATASTALE

"conforme alla planimetria catastale"

-STATO OCCUPATIVO: l'unità immobiliare risulta giuridicamente libera.

***

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Sonia Clea Papette; 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 sul 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;
- 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 tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 30.07.2021

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi