

**Dott.ssa ANGELA CAMPOCHIARO**

Via Lamarmora n. 33 – 20122 Milano

Tel. 02 5469842 – Fax 02 45509972

E-mail: a.campochiaro@studiocampochiaro.it

PEC: angelamaria.campochiaro@odcec milano.it

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Simona CATERBI

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R.G.E. 2631/2016**

Promossa da

CONDOMINIO VIA DELL'ORTO rappresentata e difesa dall'Avv. D'Oppido Fabio con studio in Milano, Viale Cà Granda - CAP 20162 - ove è elettivamente domiciliato;

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30/6/2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

\*\*\*

La sottoscritta Dott.ssa Angela Maria Campochiaro, con studio in Milano, Via Lamarmora n. 33, professionista delegata per le operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare intestata:

- vista l'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi in data 27/03/2018;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Emilio Mancini depositata in data 31 ottobre 2017 presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari;
- visti gli art. 591 *bis* c.p.c. e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)** degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dall'Arch. Emilio Mancini (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai 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).

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.

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 a carico dell'aggiudicatario le spese per le formalità della trascrizione del decreto di trasferimento, la metà del compenso del delegato alla vendita per la fase del trasferimento come da D.M. n. 227 del 15.10.2015 ed accessori quantificati complessivamente in circa € 1.600,00 oltre gli oneri fiscali per il trasferimento di proprietà.

2. La vendita avrà luogo in un unico lotto ed il prezzo base è di Euro **135.000,00= (Centotrentacinquemilavirgolazerozero)**.
3. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente **presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33** (negli orari tra le ore 9,30 e le ore 13,00) **una busta chiusa** contenente:
  - l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza di seguito fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
  - un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Proc. Esecutiva n. 2631/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - l'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 del codice civile); in caso di offerta presentata per

conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

4. In data **12 luglio 2018 alle ore 14.00** presso lo studio del delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33, si svolgerà l'udienza per l'apertura e l'esame delle buste alla presenza degli offerenti.

Saranno considerate valide le offerte di acquisto inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, offerta minima € **101.250,00 (Centounomiladuecentocinquantavirgolazerozero** pari al 75% del prezzo base sopra indicato).

Saranno viceversa dichiarate inefficaci: le offerte di acquisto se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

- *in caso di unica offerta*: se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- *qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto* si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- *in caso di pluralità di offerte*: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime 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, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00** (importo stima compreso tra € 130.000,01 e € 160.000,00).

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

5. **L'aggiudicatario, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione dovrà versare sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva RGE n. 2631/2016 ovvero alla Procedura ed al Creditore Fondiario il saldo prezzo e l'importo delle spese e degli oneri necessari per il trasferimento (che il**

professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Gli estremi del conto corrente per effettuare il bonifico saranno tempestivamente comunicati a cura del sottoscritto professionista delegato che fornirà anche le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita.

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.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **Lotto unico:**

In Comune di **MILANO (MI)**, Via Dell'Orto n. 11, **APPARTAMENTO** ad uso abitazione al piano terra di circa mq. 70 composto da cucina con affaccio sul terrazzo, bagno e due camere da letto, collegato con n. 2 scale al bene B (laboratorio).

In comune di **Milano (MI)**, Via Dell'Orto n. 11, **LABORATORIO** al P. S1, collegato con n. 2 scale al bene A (appartamento)

#### **A) Appartamento:**

Foglio 39 – Mapp. 59 - Subalterno 702 – P. T. - Categoria A3 - Classe 3 - Consistenza vani 4 - Rendita € 454,48.

#### **B) Laboratorio:**

Foglio 39 – Mapp. 59 - Subalterno 701 – P. S1. - Categoria C3 - Classe 10 – circa 116 mq. - Rendita € 563,14.

Coerenze dell'appartamento: area comunale, altra unità, cortile comune, stabile di via Uberto dell'Orto n. 9, altro stabile.

Coerenze del laboratorio: terrapieno sotto area comunale, altra unità, cortile comune, altro stabile.

#### **REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA**

Dalla relazione del Consulente Tecnico Arch. Emilio Mancini si evidenzia che l'edificio che comprende l'unità immobiliare in esame è stato edificato in data anteriore al 1967 successivamente l'immobile qui valutato è stato oggetto di ampliamento in epoca successiva alla costruzione del fabbricato.

A pagina 3 della perizia il perito Arch. Emilio Mancini asserisce quanto segue:

Il comune di Milano ha rilasciato Concessione in Sanatoria n. 9751 del 23/04/2003, con relativo certificato di Agibilità/Abitabilità per opera già accatastata in data 8.10.1985. La pratica fa riferimento alla trasformazione della terrazza (mediante ampliamento) in unità adibita ad ufficio e servizio al P.T con magazzino al P. S1.

Pertanto l'unità relativa al bene A in questione non trattasi di abitazione ma di ufficio.

L'unità relativa al bene B non trattasi di laboratorio ma di magazzino annesso al bene A formante un unico subalterno.

Per ulteriori informazioni riguardo alla conformità urbanistico - edilizia e catastale è fatto espresso rinvio alla relazione del Consulente Tecnico Arch. Emilio Mancini.

**AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO:**

Per regolarizzare la situazione edilizia occorre presentare pratica edilizia in sanatoria con opera e cambio di destinazione d'uso con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tale riguardo, l'aggiudicatario dovrà presentare, ai sensi della legge 326/03, istanza di permesso di costruzione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

**STATO OCCUPATIVO:**

Dalla relazione del Consulente Tecnico Arch. Emilio Mancini di Milano emerge che l'unità immobiliare in oggetto alla data del sopralluogo risultava occupata dall'esecutato. Pertanto è da considerarsi libero per la procedura.

E' in corso la liberazione a cura del custode giudiziario.

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA ANGELA MARIA  
CAMPOCHIARO**

**Via Lamarmora n. 33- 20122 Milano:**

**per informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle 14.00 alle 18.00 tel.  
327.8926377, e-mail: esecuzioni@studiocampochiaro.it**

**Per maggiori informazioni sulla vendita consultare il sito**

**<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure**

**<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Milano, 7 Maggio 2018

Dott.ssa Angela Maria Campochiaro

