



AVV. MARIANNA E. GURRADO  
Via Spartaco 2, 20135 Milano  
Tel: 02.45.49.53.79 Fax: 02.86.06.97  
mariannae.gurrado@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO**

**PRIMO AVVISO DI VENDITA**

**ASTA SENZA INCANTO**

**PRIMO ESPERIMENTO**

**25 LUGLIO 2018, ore 16.00**

artt. 570 e 591 bis c.p.c.

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 2987/2016**, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Marianna E. Gurrado, con Studio in Milano, Via Spartaco n. 2, promossa da Intesa Sanpaolo S.p.a., C.F. 00799960158, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Laura Sambartolomeo in Voghera, Via Cairoli n. 9, con l'intervento del Condominio Via XXV Aprile, C.F. 93008780152, corrente in Ossona (MI), Via XXV Aprile n. 27, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Fabrizio Porta in Magenta, Via Roma n. 104 e dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, C.F. 13756881002, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a mezzo del Procuratore Laura Cavaliere

*contro*

*INDICAZIONE OMESSA: Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, art. 174, comma n. 9*

La Professionista Delegata, Avv. Marianna E. Gurrado, vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. Dott.ssa Marianna Galioto dell'8.5.2018, vista la perizia dell'Arch. Barbara Pighi del 30.10.2017 e depositata in pari data, vista l'ordinanza del G.E. del 9.5.2018 e visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.

**PREMESSO**

che ai sensi dell'art. 591 bis, quarto comma, c.p.c. tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegata presso il suo studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

**AVVISA**

della vendita senza incanto del compendio immobiliare in calce descritto e precisa che l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi alla professionista delegata, presso il suo studio, secondo le informazioni di seguito indicate e rese pubbliche dalla professionista delegata con il sistema pubblicitario di seguito previsto:

- 1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.
- 2) Il **prezzo base d'asta** viene fissato in € **55.000,00=** (euro)

cinquantacinquemila/00), l'**offerta minima** risulta pari a € **41.250,00=** (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00) e le offerte in aumento sull'offerta più alta per la gara *ex* articolo 573 c.p.c. vengono fissate in € 1.300,00= (euro milletrecento/00).

**A)** Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Barbara Pighi (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46, 5° comma del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al DPR 380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nonché patti e obblighi di cui al Regolamento di Condominio. 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.

**B)** Il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato al punto 2; **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato**: pertanto, l'offerta minima sarà pari a € **41.250,00=** (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00).

**C)** Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dalla professionista delegata.

**D)** 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 gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso della professionista delegata relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

Le spese condominiali arretrate (limitatamente all'annualità in corso al momento del trasferimento della proprietà e a quella precedente, se dovute) hanno natura solidale e quindi sono poste a carico per legge anche dell'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

La professionista delegata procederà ad effettuare la pubblicità della vendita, almeno 45 giorni prima della data del **25 LUGLIO 2018** per l'esame delle

offerte con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- pubblicazione dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

**E) ENTRO LE ORE 13.00 DEL GIORNO 24 LUGLIO 2018** dovranno essere depositate le offerte di acquisto presso lo studio della professionista delegata, in Milano, via Spartaco n. 2. Le offerte possono essere presentate, senza appuntamento, solo il giorno precedente l'asta dalle ore **9,30** alle ore **13,00**; possono, inoltre, essere depositate in altri giorni, previo appuntamento in orari d'ufficio.

**F)** Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio della professionista delegata una **busta chiusa** e sigillata, integra, senza alcuna indicazione, contenente:

- **L'offerta di acquisto**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di bollo (che attualmente è pari ad € 16,00), sottoscritta (leggibile e per esteso) dall'offerente;
- un **assegno circolare NON TRASFERIBILE** intestato alla "*Proc. Esecutiva n. 2987/2016 R.G.E.*", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- l'esatta descrizione del bene per cui viene formalizzata l'offerta d'acquisto;
- **il prezzo che si intende offrire, che non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo base fissato al punto 2, pena l'esclusione;**
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita;
- l'offerta dovrà riportare, tra l'altro le complete generalità dell'offerente; se trattasi di persona fisica, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA e la fotocopia di un documento di identità fronte retro in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), lo stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge e l'offerta dovrà contenere la fotocopia di un documento di identità anche del coniuge (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); trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità. Per i soggetti

che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. In caso di offerta presentata per conto e nome di una **società**, dovrà essere prodotto (all'udienza) o inserito nella busta certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (non anteriore a tre mesi) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza con allegata copia di valido documento d'identità dell'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se trattasi di **persona giuridica non avente natura di società**, il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente, le generalità del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta con allegata copia del documento di identità e indicazione dei suoi poteri in seno alla persona giuridica;

- 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;
- G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- H)** All'udienza del giorno **25 LUGLIO 2018 alle ore 16.00** presso lo studio della professionista delegata in Milano, Via Spartaco n. 2, 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 senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. 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 (con onere quindi per la professionista delegata – o un incaricato della stessa – che riceve le buste di indicare oltre che la data anche l'orario di ricezione delle buste).

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 come sopra indicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. La professionista delegata darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00= (euro milletrecento/00). Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'offerta potrà essere fatta anche a mezzo di procuratore legale (avvocato) a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste presso lo studio della professionista delegata nel giorno indicato nel presente avviso e in mancanza i beni potranno essere aggiudicati anche ad altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c.; se l'omessa partecipazione all'incanto è priva di giustificato motivo debitamente documentato la cauzione sarà restituita esclusivamente nella misura dei nove decimi dell'intero, ai sensi dell'art. 580 c.p.c.

Trattandosi di credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare:

- **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione, direttamente al creditore fondiario Intesa Sanpaolo S.p.a. quella parte del residuo prezzo, che la professionista delegata indicherà tempestivamente, corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, dedotte le spese di procedura;

- sempre nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione, sul conto corrente della procedura la restante parte del residuo prezzo, detratta la somma cauzionale originariamente depositata a supporto dell'offerta in ossequio alle modalità prescritte al precedente punto F; sempre **entro il medesimo termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso della professionista delegata relativo alla fase di trasferimento della proprietà a suo carico (compenso a tale scopo provvisoriamente quantificato dalla professionista delegata, facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche, in € 500,00 oltre a € 50,00 a titolo di rimborso forfettario delle spese generali), oltre accessori di legge, importi tutti che la professionista delegata comunicherà all'aggiudicatario tempestivamente; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata alla professionista delegata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

- I) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla professionista delegata;
- J) La professionista delegata invita sin d'ora il **Creditore Fondiario** a depositare in cancelleria e a far pervenire alla sottoscritta, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del suo credito, indicante in maniera chiara e distinta la quantificazione del capitale residuo, degli interessi e delle spese. Il creditore fondiario dovrà inoltre precisare le somme alle quali si estende il privilegio ipotecario, nonché le modalità di versamento diretto da parte dell'aggiudicatario;

- K)** 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 dovranno essere effettuate dalla professionista delegata presso il proprio studio in Milano, Via Spartaco n. 2, piano primo, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa professionista delegata o al Custode giudiziario. I recapiti della professionista delegata, Avv. Marianna E. Gurrado, sono: telefono 02.45.49.53.79, fax 02.86.06.97, e-mail: [meg@gurradolaw.com](mailto:meg@gurradolaw.com).
- L)** **Custode giudiziario** è l'**Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano SIVAG S.p.a.**, con sede in Via Milano 10, Redecesio di Segrate (MI) e domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, piano II, lato via Manara (MI). Per maggiori informazioni o appuntamenti in loco si potranno contattare i numeri 02.26952007 o 02.58011847 o il telefax 02.2133049 o l'email [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com).
- M)** Per quanto qui non espressamente disciplinato si fa espresso rinvio alle norme di legge.

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

#### **INTERA PIENA PROPRIETÀ**

In comune di OSSONA (MI), Via XXV Aprile n. 27:

- Appartamento ad uso abitazione:
  - posto al piano terzo, oltre cantina al piano seminterrato, di edificio condominiale;
  - l'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno al piano terzo, oltre cantina al piano seminterrato;
  - Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ossona come segue:  
Foglio 1, Particella 90, Subalterno 708, Via XXV Aprile, Piano 3-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5; superficie catastale totale 89 m<sup>2</sup>; superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup>; rendita catastale Euro 284,05;

Variazione del 9.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario: parti comuni, cortile interno verso la Via XXV Aprile, cortile interno, cortile interno e altra proprietà.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario: parti comuni, altra proprietà, cortile interno, altra proprietà.

È compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

La professionista delegata dà atto che, da quanto risultante:

- dalla perizia di stima dell'esperto, Arch. Barbara Pighi, del 30 ottobre 2017 e relativi allegati;
- dagli atti acquisiti dalla procedura;

**a] per quanto riguarda il possesso:**

L'immobile **risulta occupato**, in forza di contratto di locazione stipulato il 15.5.2014 (opponibile alla procedura), della durata di quattro anni più quattro anni ai sensi della L. 431/1998 (e, pertanto, rinnovato sino al 14.5.2022), registrato telematicamente all'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Magenta in data 16.6.2014.

***b) con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica e alla conformità catastale:***

Per quanto concerne la conformità edilizia, l'esperto Arch. Barbara Pighi riferisce in ordine a:

- Richiesta per il rilascio di Licenza di Costruzione per n. 1 fabbricato residenziale; richiesta presentata in data 23.6.1965, n. 469/65, prot. 1612 dal presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano;
- Nulla osta per l'esecuzione dei lavori, rilasciato dal Comune di Ossona all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano in data 2.7.1965, prot. 469/777;
- Collaudo delle opere strutturali in data 28.6.1966;
- Domanda del Permesso di Abitabilità presentata in data 30.9.1966 effettuata dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano;
- Certificato di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Ossona in data 20.12.1966, prot. 469/1724.

Tali pratiche edilizie sono consultabili all'allegato 10 della relazione di stima redatta dal perito estimatore a cui si fa espresso rinvio.

Il perito riferisce che dal sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale non è conforme a quanto dichiarato con l'ultima pratica edilizia presentata al Comune di Ossona, ossia la Licenza di Costruzione n. 469/65 presentata in data 23.6.1965.

Si dovrà pertanto procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per rendere l'unità immobiliare conforme allo stato attuale. Il perito stima indicativamente gli oneri professionali e comunali per la sanatoria in € 2.200,00. La presentazione del suddetto progetto in sanatoria e i relativi oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'esperto Arch. Pighi, alle pagine 5 e 6, ha dichiarato la conformità urbanistica dell'immobile.

L'esperto Arch. Pighi ha rilevato che dal sopralluogo dell'immobile è stato possibile verificare che la distribuzione interna attuale dell'immobile non è conforme alla scheda catastale depositata presso l'ufficio N.C.E.U. di Milano.

Per regolarizzare la situazione catastale si dovrà provvedere a presentare pratica per diversa distribuzione degli spazi interni, con le modifiche rilevate, oltre all'aggiornamento toponomastico con l'inserimento in visura del numero civico corretto. Gli oneri professionali e catastali, secondo l'esperto, possono essere stimati indicativamente in € 300,00 (variabili a discrezione del professionista).

***c) con riguardo alla classe energetica e alla certificazione degli impianti:***

Secondo quanto riferito dal perito, l'immobile è provvisto dell'attestato di prestazione energetica redatto in data 14 ottobre 2010 dal quale risulta che l'immobile è in classe G.

Con riguardo agli impianti, si rinvia alle pagine 9 e 10 della perizia di stima.

L'edificio è stato costruito nel 1965. Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera unità immobiliare è buono. Lo stabile è ubicato in una zona periferica a traffico limitato con parcheggi sufficienti, limitrofa alla zona residenziale. La zona è provvista di servizi, quali scuole per l'infanzia, elementari e medie, farmacie e negozi al dettaglio, spazi verdi, nonché di collegamenti pubblici (mezzi pubblici del servizio MOVIBUS).

Salvo errori e come meglio in fatto.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Pighi che deve essere consultata dall'offerente, unitamente agli allegati, e che è disponibile sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti internet indicati nel presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio.

Milano, addì 21 maggio 2018

La Professionista Delegata  
Avv. Marianna E. Gurrado

