

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 2528/2015**  
**G.E. DOTT.SSA SIMONA CATERBI**  
**AVVISO DI PRIMA VENDITA SENZA INCANTO**

Nella procedura esecutiva immobiliare

promossa da

**CONDOMINIO DI MILANO, VIA DON GRAZIOLI N. 28 (C.F. 80281340150)**, rappresentato e difeso dall'Avv. Luca Saccomani (pec luca.saccomani@milano.pecavvocati.it), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano (MI), Via S. Barnaba n. 30,

CONTRO

INDICAZIONE OMESSA: DECRETO LEGISLATIVO 30/06/2003, N. 196, con delega per le operazioni di vendita all'Avv. Cinzia Rita Pedullà (pec cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it) con studio in Milano (MI), Via G. Washington n. 71 e Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3,

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

In base al D.L. n. 83/2015 convertito in Legge n. 132/2015

**(offerte in busta chiusa)**

L'Avv. Cinzia Rita Pedullà, delegato alle operazioni di vendita,

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa dal G.E. Dott.ssa Simona Caterbi il 17 maggio 2017;
- vista l'ordinanza integrativa del 12 aprile 2018, contenente altresì le disposizioni sulle nuove forme di pubblicità;
- vista la perizia redatta dall'Ing. Maurizio Nobile;
- visti gli artt. 591 *bis* e 570 e segg. c.p.c.;

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato ubicato in **Comune di Milano (MI) - Via Privata Don Bartolomeo Grazioli n. 28**, in calce descritto, alle seguenti modalità e condizioni:

1. La vendita avrà luogo in **unico lotto**.
2. Il Prezzo base della vendita senza incanto è di € **85.000,00 (ottantacinquemila/00)**.
3. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita potrà essere di € **63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/00)** (pari al 75% del prezzo base).
4. Le offerte di acquisto (leggibili e per esteso) in bollo (marca da € 16,00) dovranno essere presentate (previo appuntamento) in busta chiusa presso lo studio dell'Avv. Cinzia Rita Pedullà in Milano (MI), Via G. Washington n. 71 e/o in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3 (ove verranno svolte tutte le attività di cui all'art. 591 bis, comma secondo c.p.c.) **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di apertura delle buste** (qualora tale giorno per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente).
5. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta.
6. L'offerta di acquisto dovrà contenere:
  - a. Se trattasi di **persona fisica**, il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, nonché suo recapito telefonico con allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita). Nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale prescelto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicate anche le generalità complete del coniuge dell'offerente (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). 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, unitamente alla dichiarazione di acquisto nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- b. Se l'**offerente è minorene**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare che dovrà essere inserita nella busta;
- c. Se trattasi di **società o persona giuridica**, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; dovranno essere allegati il certificato del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche, aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) attestante la vigenza dell'ente, i poteri di rappresentanza ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- d. Se l'offerente è un **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere prodotto il certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se l'offerente è regolarmente soggiornante dovrà essere prodotta la carta di soggiorno ovvero il permesso di soggiorno in corso di validità, nonché fotocopia del passaporto e del codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- e. L'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta con l'espressa dichiarazione di conoscere lo stato del bene, di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare alla vendita;

- f. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima di **63.750,00** (sessantatremilasettecentocinquanta/00), **a pena di inefficacia dell'offerta medesima;**
- g. 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- h. La sottoscrizione dell'offerente.
7. Nella stessa busta contenente l'offerta dovrà essere inserito un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 2528/2015", di importo non inferiore ad un decimo (dieci per cento) del **prezzo proposto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è **inferiore di oltre ¼** rispetto al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
9. **L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.**
10. Nelle vendite senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma primo c.p.c.).
11. Il giorno **20 settembre 2018 alle ore 16:30**, presso lo studio dell'Avv. Cinzia Rita Pedullà in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta.
12. 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 prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione; infatti, qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà

assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In mancanza di istanze di assegnazione si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte: il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € **1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

Il bene verrà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (la migliore offerta è valutata sull'entità del prezzo, sulla misura della cauzione e sui modi e tempo di pagamento del saldo prezzo); 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. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione, se presente.

13. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e, in particolare, del termine di versamento del prezzo di aggiudicazione che, dedotta la cauzione già a mani del delegato, dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità e scadenze:

- a. entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione direttamente al delegato il saldo prezzo nonché, nonché le spese di trasferimento dell'immobile che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, direttamente sul seguente conto corrente della procedura: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 2528/2015 TRIBUNALE DI MILANO ed acceso presso la BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT11N0569601613000012077X42**.

- b. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dai debitori espropriati, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese.
- c. Il trasferimento del bene è subordinato all'avvenuto integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese di trasferimento. Si avvisa l'aggiudicatario o l'assegnatario che sono a suo carico tutte le spese di trasferimento successive alla vendita; in particolare, ai sensi e per gli effetti del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (€ 697,84 per aggiudicazioni sino ad € 100.000,00; € 1.046,76 per aggiudicazioni da € 100.000,00 sino ad € 500.000,00; € 1.395,68 per aggiudicazioni oltre € 500.000,00. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice). Sono altresì a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le relative spese, e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; l'importo verrà chiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.
- d. Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.
- e. Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento del bene, la

vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

- f. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- g. 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.

14. Tutti (tranne il debitore e i soggetti per legge non ammessi alla vendita) sono ammessi a partecipare alle vendite giudiziarie senza l'assistenza di un professionista. Ogni immobile è stimato da un perito nominato dal Tribunale. La vendita non è gravata da alcun onere notarile o di mediazione.

15. L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (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 all'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché all'art. 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni -eventuali oneri di sanatoria urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario-).

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, nonché con la quota proporzionale degli enti e spazi comuni degli interi stabili ai sensi dell'art. 1117 c.c.

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 dai debitori – 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 finale del bene.

\* \* \* \*

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### **LOTTO UNICO**

**In Comune di Milano (MI), Via Privata Don Bartolomeo Grazioli n. 28:**

➤ **Appartamento ad uso abitazione** posto al piano quinto, composto di due locali e servizio con vano di solaio al piano sottotetto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI) al foglio **71**, mappale **59**, subalterno **44**, z.c. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 44 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 m<sup>2</sup>, rendita euro 382,18, Via Don Bartolomeo Grazioli n. 28, piano 5-7.

Coerenze

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, proprietà di terzi, vano scala;

- del vano di solaio: cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi.

➤ **Box** al piano terreno distinto al foglio **71**, mappale **181**, subalterno **9**, z.c. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 13 m<sup>2</sup>, rendita euro 75,87, Via Don Bartolomeo Grazioli n. 28, piano T.

Coerenze: Box 26, proprietà di terzi, box 24, cortile comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto per più esatti confini.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 C.C.

#### AVVERTENZE:

**REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:**

- come da paragrafo 1 della perizia:

Conformità catastale:

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cucina*

*Regolarizzabili mediante: Ripristino o procedura DOC.FA*

*Descrizione delle opere da sanare: L'accesso al locale cucina sul lato sud del locale stesso, presente in planimetria, risulta essere stato chiuso e allo stato dei luoghi risulta essere stata aperta una porta sul lato est del locale cucina.*

*- come da paragrafo 7 della perizia:*

#### *7. PRATICHE EDILIZIE:*

*Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Don Bartolomeo Grazioli,28*

*Numero pratica: 137187/29691/1954*

*Intestazione: Licenza per Opere Edilizie in Via Don Grazioli 28*

*Tipo pratica: Licenza Edilizia*

*Per lavori: Costruzione fabbricato di sei piani fuori terra ad uso abitazione e negozi con seminterrato ad uso laboratorio*

*Oggetto: nuova costruzione*

*Presentazione in data 03/11/1954 al n. di prot. 137187/29691/1954*

*Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e Box*

#### *7.1 Conformità edilizia:*

*Abitazione di tipo economico [A3]*

*Nessuna.*

*Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento*

*Garage o autorimessa [G]*

*Nessuna.*

*Dati precedenti relativi ai corpi: Box*

#### *7.2 Conformità urbanistica:*

*Abitazione di tipo economico [A3] e Garage o autorimessa [G]*

*Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO*

*Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO*

*Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO*

*L'appartamento di due locali più servizi posto al piano quinto con annesso solaio sottotetto al piano settimo ha una superficie complessiva di circa 51,57 m<sup>2</sup> ed un'altezza utile interna di circa m. 2,90.*

L'intero fabbricato costruito nel 1954 è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7. Lo stato di manutenzione generale è discreto.

**ONERI:**

- le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano ad € 2.047,54 (aggiornate alla data della perizia);
- per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'immobile in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, comma secondo, Disposizioni di Attuazione del Codice Civile secondo cui l'aggiudicatario è obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

**PROVENIENZA:**

- l'intera proprietà è pervenuta alla debitrice esecutata nel seguente modo: atto di compravendita in data 17 luglio 2008 ai nn. 589228 di repertorio e 11844 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano il 29 luglio 2008, ai nn. 46791/28404.

**STATO OCCUPATIVO:**

- l'immobile pignorato è occupato senza alcun valido titolo opponibile alla procedura da una coppia con due figli minori. Pertanto è da considerarsi giuridicamente libero ai fini della presente procedura esecutiva.

A seguito dell'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile pignorato, la relativa procedura è attuata a cura del Custode Giudiziario Sivag spa.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016, nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito di procedure esecutive individuali o concorsuali.

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che maggiori informazioni potranno essere reperite sul Portale delle vendite pubbliche

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, nonché sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it, ove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, la perizia di stima, le planimetrie, le foto e ogni altra documentazione utile.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Si precisa che è stato nominato custode giudiziario del bene immobile pignorato l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, **SIVAG S.P.A.**, con sede in Redeciesio di Segrate (MI), Via Milano n. 10, domiciliato per l'ufficio in Via Freguglia n. 14, piano 2°, 20122 Milano (MI), e, pertanto, maggiori informazioni, anche relative alla visita all'immobile, sono reperibili presso detto Istituto, all'indirizzo e-mail immobiliare@sivag.com o al seguente numero: Tel. 02/26952007 dalle 14:00 alle 17:30, sito www.sivag.com.

Il sottoscritto avvocato avvisa, infine, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

\* \* \* \*

**DELEGATO ALLA VENDITA: AVV. CINZIA RITA PEDULLA'** con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 e in Cinisello Balsamo (MI), Piazzale A. Labriola n. 3 – per informazioni telefoniche Cell. 333/84.68.436 – indirizzi pec e e-mail cinzia.pedulla@milano.pecavvocati.it – cinziapedulla@tiscali.it.

Milano, lì 09 luglio 2018.

Il Professionista Delegato  
Avv. Cinzia Pedullà