

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**

**III<sup>^</sup> sez. – Esecuzioni immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott. Giacomo Puricelli**

**Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1980/2014**

Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi (C.F. FRRLNE68D43F205H -pec elena.ferrazzi@milano.pecavvocati.it), con studio in Milano C.so Sempione 67

Perito stimatore: arch. Laura Maria Vignati

Promossa da

**CONDOMINIO VIA POMEZIA n. 10/B** (C.F. 80292040153)

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. Giacomo Puricelli del 19.06.2018;
- visto il D.L. 83/2015 come convertito in L.132/2015;
- visto il D.L. 59/2016 come 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 **Milano, via Pomezia n. 10/B**

- **Prezzo base d'asta € 43.200,00;**
- **Offerta minima € 32.400,00;**
- **Vendita: 13.02.2019 ore 15:00**

\* \* \*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In Comune di **Milano, via Pomezia 10/B**, laboratorio al piano seminterrato di due locali più servizio, censito nel catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **232**, particella **254**, subalterno **710**, via Privata Pomezia n. 10, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 8, consistenza mq. 98, superficie catastale totale mq. 117, rendita Euro 339,11;

Coerenze da nord in senso orario: altra unità immobiliare, cortile interno, parti comuni, altra unità immobiliare, via Pomezia.

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 sul Burl Regione Lombardia Serie Ordinaria 19/08/2015 attuativo della d.g.r. Regione Lombardia n. 3868 del 17 luglio 2015 ("E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari 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. Laura Maria Vignati 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 **€ 43.200,00** (euro quarantatremiladuecento/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **13.02.2019 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 € 1.000,00.

**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 € 32.400,00** (euro trentaduemilaquattrocento/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 sopra stabilito.

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 di offerta è sottoscritta da persona fisica: nome, cognome, data, luogo di nascita, residenza, codice fiscale e regime patrimoniale dell'offerente;
- 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;
- 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 "PROC. ESEC. IMM. RGE N. 1980/2014 TRIB. DI MILANO"**. **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 di offerta va altresì allegato, oltre alla cauzione di cui sopra da inserire nella busta chiusa, quanto segue:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia fronte/retro di un documento di identità in corso di validità, del codice fiscale 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 di identità in corso di validità e codice fiscale del/dei legale/i rappresentante/i e, da produrre all'udienza, 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'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale ed eventuale 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.

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.

- 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 base 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.

Allorchè 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 aver 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 essere così 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 l'eventuale residuo 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 suo carico, importi che verranno indicati dopo l'aggiudicazione, **mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "PROC. ESEC. IMM. RGE N. 1980/2014 TRIB. DI MILANO" o mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva (IBAN: IT70C0521601628000000002458).**

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:**

- PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di OMISSIS in forza di atto di compravendita del 27/12/2006 autenticato nelle firme dal Notaio dott. Lucio Paolini di Milano rep. n. 124115/13365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Milano – territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 in data 10/01/2007 r.p. n. 1207 r.g. n. 2368.

- PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE: Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dall'arch. Laura Maria Vignati.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

*"L'unità immobiliare è situata al piano seminterrato di un palazzo anni 70 composto da 7 piani fuori terra. Sono presenti due ingressi: Uno dall'ingresso principale del condominio di via Pomezia 10 passando per il cortile interno, l'altro dal passo carrabile che conduce ai box condominiali....*

*L'unità immobiliare consta di due ambienti ubicati su livelli diversi e collegati mediante un passaggio di altezza media pari a 1,40 oltre il quale è presente una scala interna di tipo metallico. L'ambiente principale, di altezza pari a metri 3.20, è direttamente collegato ad un locale bagno con antibagno, mentre il locale secondario destinato a magazzino presenta altezze che variano da metri 2,70 a metri 1,70...Il magazzino ha...pareti intonacate con presenza di gravi fenomeni di infiltrazioni.*

*... L'edificio è stato costruito nel: 1961-1976...*

*... Condizioni generali dell'immobile: L'edificio nel suo complesso versa in uno stato generale di buona manutenzione sia nelle parti comuni che nelle facciate. Per quanto attiene l'unità immobiliare, essa si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e di conservazione; la stessa risulta dotata di impianti elettrico, gas, citofono, riscaldamento centralizzato e condizionamento (presente ma non funzionante)....*

....Il magazzino presenta gravi fenomeni di infiltrazioni e pertanto si considera in condizioni insufficienti.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 911 del 17/08/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori: CAMBIO D'USO

Oggetto: Cambio d'uso

Presentazione in data 31/07/1986 al n. di prot. 307435.400/1986

Rilascio in data 17/08/2004 al n. di prot. 307435.400/1986

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: CAMBIO D'USO DA ABITAZIONE AD UFFICIO AL PIANO TERRENO PER MQ. 86,00.  
AUMENTO DI SUPERFICIE AD USO UFFICI/LABORATORI AL PIANO SEMINTERRATO PER MQ.  
242,00. AUMENTO DI SUPERFICIE AD USO DEPOSITO AL PIANO SEMINTERRATO PER MQ.  
40,00.

**...Conformità edilizia:**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Milano risultano esclusivamente gli atti di fabbrica ed il Condono edilizio, ove il laboratorio risulta molto più ampio e privo di bagno con antibagno. Inoltre il Regolamento di Igiene prevede per i laboratori la presenza di un antibagno/spogliatoio suddiviso dal bagno con una porta e di dimensioni minime pari a Mq.5; il suddetto locale non risulta presente allo stato dei luoghi nelle dimensioni necessarie e non risulta dotato di porta. Il bagno e antibagno devono inoltre essere provvisti di piletta a pavimento, non presente. Si precisa altresì che la scala di accesso al magazzino indicata nel Condono è diversa per numero di scalini da quella realmente realizzata.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria con opere.

Descrizione delle opere da sanare: Per sanare si rende obbligatorio identificare la reale conformazione del laboratorio con annesso magazzino e modificare bagno e antibagno come da Articoli 3.11.5-3.11.6 del Capitolo 11 del Regolamento di Igiene di Milano e da Regolamento Edilizio.

**Conformità urbanistica:**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: Pubblicazione: BURL Serie 012 avvisi e concorsi n.47 del 21/11/2

*Norme tecniche di attuazione: Tessuto Urbano Consolidato (TUC) : Tessuto di recente Formazione TRF Ambiti Contraddistinti da un Disegno Urbanistico Riconoscibile A.D.R. 15.2*

*Strumento urbanistico Adottato: Piano Governo del Territorio:*

*Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: NO*

*Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO*

*Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO*

*Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: 0.35*

*Rapporto di copertura: minore 60%*

***Conformità catastale:***

*Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per regolarizzare la planimetria catastale risulta necessario conformarsi a quella che verrà depositata presso il Comune di Milano a seguito di permesso di costruire in sanatoria con opere.*

*Regolarizzabili mediante: Nuovo docfa*

*Descrizione delle opere da sanare: Conformazione planimetria comunale con catastale*

*Nuovo docfa: € 500,00"*

**STATO OCCUPATIVO:** l'immobile è libero da persone.

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta - redatta dallo stimatore arch. Laura Maria Vignati; 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, previo, ove possibile, accordo con il debitore, 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 con congruo anticipo.

\* \* \*

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 ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al 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 quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio contenente le informazioni essenziali e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo [//portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- mediante apposizione di un cartello "VENDESI".

\* \* \*

Per informazioni telefoniche sulle aste e sulle visite all'immobile: Avv. Elena Ferrazzi con studio in  
Milano C.so Sempione 67 tel. 02.26113336; fax 02.26119447; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 06.12.2018

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elena Ferrazzi', written in a cursive style.