

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Idamaria Chieffo

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 2974/2012

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. Cristina Berno

Promossa da

CONDOMINIO DI PIAZZA GRECO 10 MILANO, codice fiscale: 95503270159 (rinuncia agli atti)

Con l'intervento di

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, codice fiscale: 137568811002

CAPITAL MORTGAGE S.R.L., codice fiscale: 09218891001 e, per essa, quale mandataria

DOBANK S.P.A., codice fiscale: 00390840239

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 Idamaria Chieffo del 22.10.2018;
- Visto il provvedimento del G.E del 16.03.2019;
- 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, piazza Greco n. 10:**

- **Prezzo base d'asta € 66.000,00**
- **Offerta minima € 49.500,00**
- **Vendita: 02.07.2019 ore 15:00**
- **Rialzo minimo di € 1.500,00**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In Comune di Milano, Piazza Greco n. 10, appartamento al piano rialzato (piano terreno catastale) della scala H, composto da tre locali e servizio, con annesso un vano di cantina al piano seminterrato, censito nel Catasto dei Fabbricati del detto comune come segue:

- Foglio **143**, particella **104**, subalterno **173**, Piazza Greco n. 10, piano T-S1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, vani 4,5, superficie catastale mq. 69, superficie catastale escluse aree scoperte mq. 69, rendita Euro 499,67

Coerenze dell'appartamento: via Rimembranze, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune, androne, vano scale e pianerottolo comune di accesso, altro appartamento di proprietà di terzi

Coerenze della cantina: cantina di proprietà di terzi, terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso.

L'esperto riferisce che: *"sulla scheda catastale non vi è il riferimento tra la cantina e la rampa d'accesso/accesso al piano cantine. Nel rifare la scheda catastale andrà correttamente rappresentato il vano cantina in relazione agli spazi comuni (accesso e corridoi)"*.

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 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"*).

* * *

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. Cristina Berno 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 € **66.000,00** (euro sessantaseimila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **02.07.2019 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 € 1.500,00.

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 € 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/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 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 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 2974/2012 TRIBUNALE 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 d'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 d'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 d'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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto interdetto o abilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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.

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 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 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 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 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 assegni circolari non trasferibili intestati a "PROC. ESEC. IMM. RGE 2974/2012 TRIBUNALE DI MILANO" o mediante due distinti bonifici bancari da effettuare sul conto della procedura esecutiva (IBAN: IT25U0521601628000000002527).**

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 dall'arch. Cristina Berno.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

- PROVENIENZA: il bene pignorato sopra indicato pervenne a favore di OMISSIS in forza di atto di compravendita del 23/03/2006 rogato dal Notaio dott. Alessandro De Cicco di Pioltello (MI) rep. n. 14950/6744, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 03/04/2006 r.g. n. 25780 r.p. n. 14374

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

Si rimanda a quanto si evince dalla perizia di stima redatta dall'arch. Cristina Breno.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

"PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per le opere edilizie n. 832/1950, intestata a OMISSIS, per lavori di nuova edificazione, rilasciata il 08/04/1950 con il n. 11167/2481/1950 di protocollo, agibilità del 27/08/1952 con il n. 916 Atti 2831 PG. 1691 EP 1952 di protocollo.

L'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti (elettrico, idrico, gas ecc.)

SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT- piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 24 del 11/9/2017 pubblicata sul BURL n. 46 del 15/11/2017, l'immobile ricade in zona ARU Ambiti di Rinnovamento Urbano art. 17.2.a.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

diversamente da quanto rappresentato sulla tavola di progetto:

- 1. Mancano il cucinotto e l'ingresso >> è stato realizzato un ampio ingresso/soggiorno con angolo cottura > il locale attuale ha superficie di circa mq. 21,*
- 2. La posizione della parete tra il soggiorno e la camera, lato strada, è stata modificata (al fine di ridurre la superficie del soggiorno a favore della superficie della camera),*
- 3. Nella camera verso strada, è stata modificata la posizione della parete parallela alla parete della facciata (è stata ridotta la superficie) per poter creare un disimpegno più ampio, (la camera attuale ha dimensioni m 2,90 circa x m 3,75 circa),*
- 4. L'originario antibagno è stato inglobato nel bagno (ottenendo un servizio igienico di maggiore superficie). Attualmente il bagno ha le seguenti dimensioni: m. 1,20 circa x m. 2,80 circa.*

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

In occasione del sopralluogo del 11/12/2017, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio)*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

Costi di regolarizzazione:

- *Progetto in sanatoria: € 1.500,00*
- *Oblazione: € 1.000,00*

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

*Date le sopracitate difformità edilizie **non si dichiara la conformità edilizia.***

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- *Rappresentazione grafica difforme sia dallo stato autorizzato che dallo stato di fatto.*

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale previa regolarizzazione edilizia/urbanistica.

*L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.***

Costi di regolarizzazione:

- *Presentazione scheda e pagamento diritti per la presentazione: € 700,00.*

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

NOTA:

in occasione della presentazione della nuova scheda, rappresentare adeguatamente il vano cantina al piano seminterrato in relazione alle scale/rampa d'accesso.

*In occasione del sopralluogo sono state rilevate delle difformità e quindi **non si dichiara la conformità catastale.***

CONFORMITÀ URBANISTICA:

SONO STATE RILEVATE DELLE DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'IMMOBILE È IDENTIFICATO CORRETTAMENTE (FOGLIO, MAPPALE E SUBALTERNO E COERENZE) MA È NECESSARIO AGGIORNARE GRAFICAMENTE LA SCHEDA".

- STATO OCCUPATIVO: il bene pignorato risulta giuridicamente libero. È stato emesso dal G.E. ordine di liberazione.

Le indagini condotte presso l'Ufficio del Registro non hanno prodotto alcun contratto di locazione in essere in cui *omissis* risulti quale dante causa.

L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia – che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta – redatta dallo stimatore arch. Cristina Berno; 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 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 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;
- Pubblicazione su 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](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- Pubblicazione sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.net;
- 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 oggetti 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 con studio in Milano C.so Sempione 67 tel. 02.26113336; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 12 Aprile 2019

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

