

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

III[^] sez. – Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1761/2018

Delegata per le operazioni di vendita e Custode giudiziario: avv. Elena Ferrazzi, con studio in -
Milano C.so Sempione 67

Perito stimatore: arch. Cristina Marchesi

Promossa da

CONDOMINIO IN MILANO VIALE UNGHERIA 46/48, codice fiscale: 95608720157

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 Silvia Vaghi del 06.11.2019;
- 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, Viale Ungheria n. 48:**

- **Prezzo base d'asta € 107.000,00**
- **Offerta minima € 80.250,00**
- **Vendita: 2 Aprile 2020 ore 15:00**
- **Rialzo minimo di €2.000,00**

* * *

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In comune di Milano, Viale Ungheria n. 48: appartamento al piano sesto, scala C, composto da due locali oltre servizi, oltre a vano di cantina al piano interrato, censito nel catasto dei fabbricati del detto comune come segue:

Foglio **535**, mappale **192**, subalterno **62**, Viale Ungheria n. 48, piano 6-S1, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale 66 mq., superficie catastale escluse aree scoperte 65 mq., rendita Euro 429,95.

Coerenze dell'appartamento:pianerottolo e vano ascensore comuni, appartamento int. n. 60, cortile comune su due lati e appartamento int. n. 62.

Coerenze della cantina:corridoio comune, locale immondezzaio, cortile comune e altra cantina.

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 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. Cristina Marchesi 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 **€ 107.000,00** (euro centosettemila/00) avrà luogo in un **unico lotto** in data **2 Aprile 2020 alle 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 € 2.000,00.

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 € 80.250,00** (euro ottantamiladuecentocinquanta/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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- 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, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica;
- 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 "TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1761/2018"**. **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:

- una fotocopia leggibile fronte/retro dell'assegno circolare costituente la cauzione;
- se l'offerente è persona fisica: fotocopia fronte/retro di un documento d'identità in corso di validità, del codice fiscale, originale di certificato contestuale di residenza e stato famiglia 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 ed 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'originale dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza, codice fiscale e 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 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 bonifici bancari da effettuare sul conto**

della procedura esecutiva ("TRIBUNALE DI MILANO PROC. ES. IMM. RGE 1761/2018" - IBAN: IT70C0521601628000000002749).

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.

4) **Notizie sul bene immobile:**

Si rimanda a quanto si evince nella perizia di stima redatta dall'arch. Cristina Marchesi.

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 29.06.2007 autenticato nelle firme dal Notaio dott. Sergio Luppi di Milano rep. n. 61281 racc. 8361, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano – territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 in data 11.07.2007 rg. n. 52478 rp. n. 28951.
- **PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE:**

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

Dalla suddetta perizia di stima risulta che:

"Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (14/05/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 21/02/1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). Le difformità consistono in: - chiusura del vano porta tra il disimpegno di ingresso e la cucina; - demolizione di tavolato tra il soggiorno e la cucina. Si riporta la presenza di ribassamenti nei disimpegni di ingresso e notte realizzati tramite la semplice posa di assi di legno removibili.

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile oggetto della presente, è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come da titoli rinvenuti dagli Uffici preposti, a seguito di Istanza Accesso atti Edilizi presentata al Comune Settore Edilizia Privata per la visione degli atti di fabbrica con tipi grafici e per eventuali successive pratiche edilizie:

- *Licenza per Opere edilizie N. 3133 atti N. 162825/36812/1959 rilasciata dal Comune di Milano in data 20/08/1959 a OMISSIS per le seguenti opere: "Costruzione fabbricato di sette piani fuori terra ad uso di abitazione" per lo stabile di via Bonfadini n.105/25 (fabbr.25);*
- *Licenza in variante per Opere edilizie N. 1528 atti N. 41463/9940/1961 rilasciata dal Comune di Milano in data 05/05/1961 a OMISSIS per le seguenti opere: "variante di facciata e sistemazioni interne a modifica delle opere autorizzate il 20.8.1959...."*
- *Licenza di Occupazione N. 635, Atti 41463/9940/1961 rilasciata dal Comune di Milano in data 15/11/1965, viste le suddette licenze, a OMISSIS riguardante lo stabile di via Bonfadini n.105/25 (fabbr.25).*

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, come appreso presso l'Ufficio Condono di Milano, a seguito di ulteriore indagine effettuata dalla scrivente, parrebbe essere stata presentata (seppur non citata nell'atto di provenienza) e successivamente rilasciata, la seguente pratica:

- *Concessione in Sanatoria N. 1205 rilasciata nel 2009, a seguito di Pratica PG. 2547/95 presentata dalla OMISSIS (precedente proprietaria) per ampliamento di 5 mq della s.u. con formazione di veranda in balcone.*

Con riserva di produrre copia ed immediata integrazione non appena la visione della suddetta pratica verrà messa a disposizione della scrivente dagli uffici preposti.

- *Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate....., come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata alla presente*

Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A Abitazione di tipo economico.

Alla data del sopralluogo (14/05/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 21/02/1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (fatta salva la Concessione in Sanatoria del 2009 per la formazione di veranda). Le difformità consistono in: - chiusura del vano porta tra il disimpegno di ingresso e la cucina; - demolizione di tavolato tra il soggiorno e la cucina.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere interne eseguite in difformità con contestuale aggiornamento catastale. Tali documentazioni, comprese di oblazione, aggiornamento catastale

e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 3.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)”.

-STATO OCCUPATIVO: il bene pignorato è giuridicamente libero.

L'esperto riferisce che *“Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 08/05/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa.”.*

E' stato emesso dal Giudice dell'esecuzione ordine di liberazione dell'immobile.

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 Marchesi; 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, 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 esclusivamente 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 eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste dagli interessati allo stesso delegato e 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 e 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; e-mail: avvocato.ferrazzie@libero.it.

Milano, 20.12.2019

Il Professionista delegato

avv. Elena Ferrazzi

