

TRIBUNALE DI MILANO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 820/2020
G.E. DOTT.SSA LAURA CESIRA STELLA

Nell'intestata procedura di espropriazione immobiliare delegata 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), Via Gasparotto n. 21

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PRIMO ESPERIMENTO

IN BASE AL D.L. N. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI 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. Giacomo Puricelli;
- vista la relazione di stima redatta dall'Arch. Walter Scaramuzza;
- visto il fondo spese accreditato con valuta 06.12.2022;
- 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 della piena proprietà** dell'immobile pignorato ubicato in **Comune di Segrate (MI) – Via Eugenio Curiel n. 58, con accesso da Via Cassanese**, 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 € **205.500,00 (duecentocinquemilacinquecento/00)**.
3. L'offerta minima per la partecipazione alla vendita potrà essere di € **154.125,00 (centocinquantaquattromilacentovecinque/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 in ogni caso, senza

appuntamento, il **giorno precedente la data di apertura delle buste** (04.04.2023) dalle ore **09:30** alle ore **13,00**.

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. In caso di offerta in nome e per conto di **un minore o interdetto o inabilitato**, 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, unitamente a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

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 prodotta documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o l'indicazione del Trattato Internazionale che lo consente; 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 **€ 154.125,00 (centocinquantaquattromilacentocinquante/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 italiano non trasferibile, ovvero un vaglia postale o assegno postale vidimato**, intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 820/2020", 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, unitamente alla fotocopia dell'assegno medesimo;

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. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Professionista Delegato deve comprendere e parlare la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente ovvero può farsi **rappresentare da un avvocato** munito di **procura notarile**, ex art. 571 c.p.c.

(CASS. 8951/2016) rilasciata in data antecedente alla vendita relativa alla proposta di acquisto depositata.

11. Il giorno **05 APRILE 2023 alle ore 15:00**, presso lo studio dell'Avv. Cinzia Rita Pedullà in Cinisello Balsamo (MI), Via Gasparotto n. 21, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta.

Ove il numero delle offerte presentate fosse elevato, la riunione potrà essere svolta in altro luogo che sarà comunicato agli interessati il giorno precedente la data fissata per la vendita.

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 € **4.000,00 (quattromila/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 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. 820/2020 TRIBUNALE DI MILANO** ed acceso presso la **BANCA POPOLARE DI SONDRIO, Filiale di Milano, Ag. 14 - codice IBAN **IT87V0569601613000014980X35****.
- b. 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.
- c. Invece le imposte, le tasse e i compensi relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli –trascrizioni e iscrizioni- sono a carico della procedura esecutiva.
- d. 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.

- e. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- f. 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 Segrate (MI) – Via Eugenio Curiel n. 58, con accesso da Via Cassanese:

Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale posta al piano seminterrato di una villa residenziale, di due unità abitative, sviluppata su due piani fuori terra. L'immobile è composto da un locale adibito a negozio, una zona ad ufficio e un vano magazzino sul retro.

Detta unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Segrate (MI) come segue: foglio **16**, particella **114**, subalterno **4**, categoria C/1, classe 5, consistenza 167 m², superficie catastale totale 202 m², rendita Euro 3.475,81, Via Eugenio Curiel n. 58, piano S1.

Confini da nord ad ovest:

Cortile comune, rampa di accesso comune e ancora cortile comune, locale di compendio del subalterno 2.

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 COME DA PERIZIA:

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA, E CATASTALE:

- come da perizia pag. 4 e seguente:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale n. T113365 presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano:

Diversa distribuzione interna dei tavolati e precisamente: costruzione di due tramezzi delimitanti la zona ufficio e mancata indicazione della porta di accesso al locale cantinato del subalterno 2.

Ciò posto, si dichiara la non conformità catastale del bene staggito.

Regolarizzabile mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa;

Variazione planimetria e relativo Docfa: € 300,00

Tributi speciali catastali 886T per nuovo Docfa: € 50,00

Oneri totali: € 350,00.

N.B.: Si segnala inoltre la presenza, all'interno dell'unità, di due porte di ingresso al locale seminterrato, accessorio del subalterno 2, comportando quindi, al momento dell'acquisto, la necessità, qualora richiesto, di costituire una servitù di passaggio,

- come da perizia pag. 7:

Conformità edilizia:

- *Numero pratica: 3594*

Intestazione:

Tipo pratica: Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili

Presentazione in data 21/03/1966

- *Numero pratica: 323/66*

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Presentazione in data 20/06/1966

- *Numero pratica: 323/66*

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Presentazione in data 07/10/1968

- *Numero pratica: 8923/86*

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione in sanatoria (Legge 28/2/1985 n. 47)

Presentazione in data 15/10/1997

Durante il sopralluogo del 16/03/2022 sono state tuttavia riscontrate le seguenti difformità rispetto allo stato assentito:

a) creazione di un locale adibito ad uso ufficio, tramite la costruzione di due tramezzi, uno in blocchetti di cemento a vista e l'altro con serramenti in ferro e vetro;

b) mancanza di una finestra all'interno del vano adibito a magazzino sul retro.

Ciò posto, per quanto precede, si dichiara la non conformità edilizia del bene staggito e si elencano quindi gli oneri necessari alla legittimazione di dette opere.

Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche orientative per predisposizione di CILA in sanatoria: € 800,00

Oneri totali: € 1.800,00

Note: a seguito della conversione in legge del D.L. n. 133/2017, con l'entrata in vigore della legge 11 novembre 2014 n. 164, l'art. 6.7 del Testo Unico dell'Edilizia, dal giorno 12 novembre 2014, prevede per le Comunicazioni di inizio attività libera (CILA) presentate a sanatoria la sanzione amministrativa di € 1.000,00.

N.B.: La difformità riguardante la finestra dovrà essere regolarizzata tramite una SCIA (segnalazione certificata di inizio attività), verificando inoltre, avendo impatto sul

prospetto e di conseguenza sulle parti comuni dell'intero edificio, la presenza di eventuali ulteriori difformità relative al compendio immobiliare – non oggetto di verifica, nella presente relazione peritale. La sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria è compresa fra € 516,00 e € 5.160,00, con un costo per le spese tecniche orientative pari a € 800,00 – importo a carico di tutti i proprietari.

- come da perizia pag. 8:

Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: Nessuna.

- come da perizia pag. 9:

Superficie complessiva: circa mq 220,21, posto al piano SEMINTERRATO.

Anno di costruzione: 1966

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 58 di via Eugenio Curiel.

L'intero fabbricato è composto da 3 piani complessivi di cui 2 fuoriterrra.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile pignorato: L'unità immobiliare ad uso commerciale si presenta in sufficienti condizioni manutentive.

ONERI:

Spese di gestione condominiale:

nessuna, in quanto gli importi sono riconducibili a somme modeste per la gestione delle parti comuni del fabbricato che non è seguito da un amministratore.

STATO OCCUPATIVO:

L'immobile pignorato risulta libero, con la presenza di mobili, numerose armadiature e scaffalature.

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**, a partire da almeno 45 giorni prima della vendita, **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.net, ove saranno pubblicati il presente avviso di vendita, l'ordinanza, la perizia di stima, la planimetria, le foto ed ogni altra documentazione utile.

Il sottoscritto avvocato avvisa, inoltre, di essere stato nominato custode giudiziario e oltre a fornire maggiori informazioni, provvederà, previo accordo, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

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 E CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. CINZIA RITA PEDULLA' con studio in Milano, Via G. Washington n. 71 e in Cinisello Balsamo (MI), Via Gasparotto n. 21 – per informazioni telefoniche cell. 333/84.68.436 – indirizzo e-mail cinziapedulla@tiscali.it.

Milano, lì 17 gennaio 2023.

Il Professionista Delegato
Avv. Cinzia Pedullà

