



Studio legale  
AVV. LUCA SALATI  
Viale Premuda 23 - 20129 MILANO  
Tel 0289072725 [astalex@outlook.it](mailto:astalex@outlook.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
TERZA SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI  
R.G.E. 875/2014

**AVVISO DI VENDITA ALL'ASTA SENZA INCANTO  
DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI**

**"IN MILANO, VIA FERRANTE APORTI N. 22 NEGOZIO CON SERVIZI E CANTINA; SUP. LORDA COMM. MQ 173"**

**LOTTO UNICO**

**COMPOSIZIONE DEL BENE:**

- a piano terra: locale vendita-somministrazione, antibagno, bagno, bagno disabili; disimpegno, cucina/preparazione cibi, disimpegno, ripostiglio, bagno;  
- a piano interrato: ripostiglio sottoscala, locale deposito, spogliatoio e bagno per il personale, ampio locale deposito senza permanenza di persone.

**NATURA E QUOTA DEL DIRITTO OGGETTO DI VENDITA:** intera piena proprietà;

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Foglio: 232 Particella: 44 Sub.: 101 graffiato a Particella 58 sub. 101, zona cens. 2, Cat C/3; classe 6, consistenza 145mq;  
Superficie Catastale: Totale: 144 mq - posto al piano T-S1; rendita € 366,94. Indirizzo Via Ferrante Aporti n. 22;

**COERENZE:** del piano terra: da nord in senso orario: altra u.i., vano scala comune, cortile, altra u.i. su tre lati, via Ferrante Aporti; del piano cantina: da nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio e vano scala comune, terrapieno, altra u.i., terrapieno;

**ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA:** accettazione espressa di eredità del 19/07/2013 trascritta il 14/10/2013 ai nn. 50341/37229 e precedentemente, nel ventennio, atto di vendita del 19/03/2007 in notar Zichichi trascritto il 21/04/2007 ai nn. 29304/16739 e precedentemente atto di vendita del 25/03/1997, in notar Gallavresi Antonio, trascritto il 26/03/1997 ai nn.11320/7926 e ancora in parte per successione devoluta per legge, trascritta il 23/11/1996 ai nn.38612/28081 e successiva integrazione trascritta il 28/08/2009 ai nn.51127/33786 e accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 26/04/2016 ai nn. 25471/17126 e per successione devoluta per legge, trascritta il 17/04/1990 ai nn.16074/11631 e accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 1 in data 26/04/2016 ai nn. 25470/17125;

**CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA/CATASTALE:** l'atto di provenienza riporta che il fabbricato del quale fanno parte i beni in contratto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e che, successivamente non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi, concessioni edilizie o concessioni in sanatoria ad eccezione di Concessione in Sanatoria in data 10 dicembre 2004 P.G. n.1237861/2004.

La tipologia e la struttura indicano che il fabbricato risale almeno ai primi del '900. Sussiste Domanda di Permesso di costruire in Sanatoria in data 10 dicembre 2004 P.G. n.1237861/2004 ed è stata reperita copia di comunicazione dell'Ufficio Condoni, con la quale si richiedeva la produzione di documentazione integrativa a tale domanda, entro 90 gg dalla data della lettera. Tra i documenti richiesti, figura anche l'accatastamento delle modifiche di cui si richiede la sanatoria, che allo stato attuale non risulta presentato. Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione visionata, risulta palese che i termini sono stati interrotti per inadempienza e il permesso di costruire in sanatoria non risulta mai essere stato rilasciato. Lo stato dei luoghi rilevato dal Perito non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale: non risultano aggiornate le variazioni di cui al permesso di costruire in sanatoria menzionato al paragrafo precedente. Ai fini della regolarizzazione edilizia e catastale, sarà necessario presentare nuovo Permesso in Sanatoria, con corresponsione delle oblazioni richieste, e presentare DOGFA per variazione catastale. È altresì necessario - a cura e spese dell'aggiudicatario - l'aggiornamento dell'instestazione della scheda catastale. Dall'atto di provenienza emergono le seguenti servitù:

- servitù apparente, continua, volontaria, legale, perpetua, gratuita di luce, aerazione e prospetto a favore della porzione immobiliare sita al piano terreno di via Aporti n.22, contraddistinta con la lettera "H" nella planimetria allegata sotto la lettera =E= all'atto in data 17 settembre 1980 n.107500 di rep. notaio Antonio Zaraga e contro la proprietà dell'immobile indicato nella precitata planimetria con la lettera "F";

- servitù di passo carraio e pedonale, apparente, continua, volontaria, legale perpetua, gratuita a favore della proprietà dei posti auto in cortile contraddistinti nella planimetria allegata sotto la lettera =E= all'atto notaio Zaraga sopra citato, con i numeri 1-2-3-4-5-6, attraverso l'androne di Via Ferrante Aporti n.24, contro la proprietà e comproprietà dell'intero complesso condominiale;

- servitù perpetua, gratuita e reciproca tra gli stabili di Via Ferrante Aporti n.22/24 e Viale Brianza n.36, di luce, prospetto, aerazione, stillicidio, passaggio condutture e scarichi a distanza inferiore di quelle legali.

**MENZIONI URBANISTICHE:** il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita all'asta è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967. Sussiste domanda di Permesso di costruire in Sanatoria in data 10 dicembre 2004 P.G. n.1237861/2004 e copia di comunicazione dell'Ufficio Condoni, con la quale si richiedeva la produzione di documentazione integrativa a tale domanda. Il permesso di costruire in sanatoria non risulta mai essere stato rilasciato.

**STATO OCCUPATIVO:** attualmente il negozio è occupato da terzi privi di titolo opponibile alla procedura, autorizzati espressamente dal GE alla occupazione senza titolo con versamento di indennità di occupazione di € 1100,00 mensile; il Giudice con provvedimento del 24/11/16-11/1/2017, ha emesso ordine di liberazione del suddetto bene la cui attuazione sarà attuata dal Custode successivamente all'aggiudicazione o in caso di inadempimento al pagamento dell'indennità di occupazione da parte dell'attuale occupante;

**CARATTERISTICHE DELLA ZONA:** L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova nel comune di Milano, in zona semicentrale della fascia a Nord del centro, quartiere "Loreto", zona di decentramento 2. La via Ferrante Aporti è una traversa del Viale Brianza, e costeggia la massicciata della ferrovia che parte dalla stazione Centrale. Il civico 22 è a soli 50m dal viale Brianza, circonvallazione esterna. Piazzale Loreto si trova a circa 700m, Piazza Duca d'Aosta si trova a circa 900 mt. Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di medio pregio, realizzati sia all'inizio del '900 che in periodi successivi, e dalla presenza di terziario e commerciale. Le costruzioni di via Ferrante Aporti sono da considerare di pregio medio-basso, dato che prospettano sulla massicciata della ferrovia. Il traffico veicolare sulla vicina circonvallazione è molto intenso lungo tutto l'arco del giorno, così come nelle strade limitrofe. La stazione della metropolitana M2 "Loreto" si trova a 600m, quella di M2 e M3 "Centrale" a circa 900m. La stazione ferroviaria di Milano Centrale è a 900m. Sono inoltre presenti numerose linee di mezzi di superficie. Servizi offerti dalla zona: La zona ha carattere residenziale e commerciale. È dotata dei principali servizi di vicinato e di attività commerciali al dettaglio e di livello sovra-locale. Nel quartiere e nell'area raggiungibile comodamente con i mezzi pubblici sono presenti asili nido comunali e privati, scuole primarie comunali, scuole secondarie di primo e secondo grado. Postazione vigili di quartiere in Piazzale Loreto a circa 600m. Ospedale Fatebenefratelli a circa 2km. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Collegamenti pubblici (Km): Metropolitana M2 "Loreto" a 600m, metropolitana M2 e M3 "Centrale" a circa 900m. Stazione ferroviaria di Milano Centrale a 900m. Tangenziale Est di Milano (uscita Lambrate) a circa 4km, circonvallazione esterna di Milano a circa 50m.;

**SPESE CONDOMINIALI:** la gestione 2017/2018 prevedeva a carico dell'immobile in oggetto una spesa pari a € 1841,68;

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:** l'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli indicate nella perizia di stima a cui si fa rinvio e di cui sarà ordinata la restrizione con il decreto di trasferimento.

\*\*\*

Il delegato alla vendita Avv. Luca Salati, con studio in Milano, Viale Premuda 23,  
- visto l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 22/11/2016;  
- vista la perizia del 14/10/2016;  
- visti gli artt. 591bis e 570 cpc;  
- visti i precedenti esperimenti di vendita con esito negativo;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591bis Il co. c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili sopra descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) **Prezzo base Euro 156.000,00, offerta minima Euro 117.000,00;**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano Viale Premuda 23 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.
- 4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00 o diverso importo in vigore al momento dell'offerta) di offerta irrevocabile, firmata dall'offerente (con firma leggibile e per esteso) e la cauzione.  
La dichiarazione di offerta irrevocabile a sua volta dovrà contenere:
  - per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del codice fiscale e del documento di identità dell'offerente in corso di validità (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà presentarsi personalmente all'asta. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge dell'offerente in corso di validità (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, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
  - per le persone giuridiche, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale dell'impresa offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura notarile che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
  - in caso di offerta in nome e per conto di un minore 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 ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
  - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
  - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura notarile solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
  - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta medesima.
  - la cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. IMM. RGE N. 875/2014"**;
- 5) In data **25 GIUGNO 2019 alle ore 14.30** presso lo studio del delegato, in Milano, Viale Premuda 23 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide - anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.  
La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:
  - il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
  - l'entità del rilancio, in base al prezzo più alto offerto, è indicato nell'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'esecuzione pubblicata sui noti siti relativi alle aste del Tribunale di Milano; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;
  - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate;
- 6) Entro e non oltre il termine di giorni 120 dal giorno dell'asta sopra indicata l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà provvedere al versamento delle seguenti somme:
  - il saldo del prezzo di acquisto (detratto quanto eventualmente dovrà essere versato direttamente al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B. secondo le istruzioni che il delegato impartirà all'aggiudicatario);
  - la quota a suo carico del compenso professionale e spese vive relativi alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 in base al prezzo di aggiudicazione;
  - le spese e le imposte di trasferimento per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, a suo carico, pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale differenza rispetto alla liquidazione che sarà effettuata dall'Agenzia delle entrate; Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, **prima della data fissata per la vendita**, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante 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, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario (con indicazione dell'iban e della causale), avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario 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, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.  
L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione per iscritto al professionista delegato entro e non oltre il versamento del saldo prezzo, indicando gli estremi dell'atto di mutuo.
- 7) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, fatta salva l'espressa previsione di maggior oneri contenuta nel regolamento condominiale a cui si fa rinvio e reperibile presso l'amministrazione condominiale o presso la Conservatoria dei PP. RR. II, se trascritto, si applica l'art. 63 IV comma, disp. att. c.c. ai sensi del quale: *"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"*.
- 8) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 V comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.
- 9) Si avverte che l'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., è irrevocabile per 120 giorni e pertanto in caso di sospensione o rinvio dell'esperimento di vendita, la cauzione sarà trattenuta per 120 giorni e le buste saranno aperte esclusivamente per consentire al delegato di ricevere dai singoli offerenti l'elezione di domicilio per le comunicazioni inerenti l'eventuale prosieguo della vendita.
- 10) La richiesta di visita dovrà essere formulata non oltre 15 antecedenti la data dell'asta tramite il portale delle vendite pubbliche. Nel dettaglio dell'inserzione relativo alla vendita di cui al presente avviso di vendita, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per informazioni gli interessati possono contattare l'Avv. Luca Salati al n. tel. 0289072725 e/o scrivere all'indirizzo di posta elettronica [astalex@outlook.it](mailto:astalex@outlook.it). Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima. Eventuali documenti indicati come allegati alla perizia, ma non pubblicati, potranno essere chiesti al Delegato.

Milano, 14/03/2019

Il delegato alla vendita  
Avv. Luca Salati