

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 742/2022

G.E. il dott. Roberto Angelini

Promossa da

Creditrice procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

Debitore esecutato (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Roberto Angelini, del giorno 17 aprile 2024, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **21 novembre 2024, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 93.000,00 (novantatremila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel **Comune di Milano (MI), via Giorgio Marazzani n. 7, appartamento ad uso abitazione, posto al piano quarto, composto da zona ingresso/disimpegno, cucina/tinello, camera letto, bagno ed un balcone, oltre vano di solaio posto al piano sesto**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio **238**, particella **149**, subalterno **25**, zona censuaria 3, Cat. A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 320,20, via Giorgio Marazzani n. 7, piano: 4-6.

Coerenze

- dell'appartamento: a Nord – Est, cortile comune graffato alla part. 149; a Sud – Est, unità immobiliare di altra proprietà; a Sud – Ovest, parte comune (pianerottolo/corridoi vano scala); a Nord – Ovest, parti comuni (vano scala);

- del vano di solaio: a Nord – Est, cortile comune graffato alla part. 149; a Sud – Est, vano solaio di altra proprietà; a Sud – Ovest, corridoio comune del piano solaio; a Nord – Ovest, vano solaio di altra proprietà.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo del bene

Il bene è occupato (dal debitore esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare) senza titolo opponibile alla procedura.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) Il prezzo base è di Euro 93.000,00 (novantatremila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 69.750,00 (sessantanovemilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..
- 3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 20 novembre 2024.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 742-2022", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà riportare tra l'altro: le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita iva; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da 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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, **sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 69.750,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 21 novembre 2024, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹ e si procederà al loro esame.

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro il termine di 120 (centoventi) giorni (improrogabile e non soggetto a sospensione feriale) dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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 precisa 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.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia/relazione di stima redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per

intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, 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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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.

8) 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.

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Vincenzo Roberto Aprile, si riferisce, tra l'altro, che:

“2.3. Caratteristiche descrittive interne (foto interne)

omissis “- *acqua calda sanitaria bagno e cucina: è prodotta da scaldabagno a gas del tipo istantaneo, ditta Vailant, serie “Mag”, installato nella zona cottura della cucina/tinello. Si è accertato e documentato fotograficamente, durante il sopralluogo, che lo scaldabagno era privo della tubazione necessaria per il convogliamento ed esalazione fumi combustivi. Lo scrivente ha invitato l'esecutato a provvedere urgentemente all'installazione della tubazione per l'esalazione. Il*

Custode giudiziario ha verbalizzato tale situazione dello scaldabagno. In questo locale è presente il foro per areazione locali con presenza di fiamme libere (piano cottura a gas). E' assente la tubazione per convogliamento ed esalazione fumi cottura cibi, prevista dalla vigente normativa.

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso e piatto doccia privo di cabina doccia, è assente il bidet, sono presenti gli attacchi di adduzione e scarico acqua lavatrice. **Si è accertato, durante il sopralluogo, la presenza di una tubazione che fuoriesce dalla parete divisoria tra il bagno e il locale cucina/tinello, circa alla mezzeria di questa, che corre verso la finestra del bagno e si immette nel cassonetto della finestra per poi fuoriuscire dal muro d'ambito dell'edificio sul fronte Nord-Est. Lo scrivente ha chiesto all'esecutato notizie in merito. Questo ha risposto che dovrebbe essere la porzione terminale della tubazione dello scarico fumi dello scaldabagno a gas installato nel locale attiguo cucina/tinello. Il perito ha fatto presente che anche questa situazione è fuori norma; il convogliamento, mediante tubazione, dei fumi combusti dello scaldabagno a gas, Non può correre lungo il soffitto del bagno e attraversare il cassonetto soprastante la finestra. Lo scrivente ha invitato il debitore a provvedere con la massima urgenza a porre in essere uno scarico fumi conforme alle normative vigenti di sicurezza ...”omissis.**

“7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata ante 01/09/1967.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune :

Lo scrivente ha fatto richiesta di accesso atti edilizi di fabbrica dell'edificio, L'edificio è stato realizzato in forza di “Licenza per Opere Edilizie” atti n. 42654/789/55 del 22/06/1955, con successiva “Licenza di Occupazione” Atti P.G. 142468/Atti E. P. 30293/1958 rilasciata il 19/02/1963 n. 184, con decorrenza dal 14/11/1958 . Si segnala che alla data del rilascio della “Licenza per Opere Edilizie” di cui sopra, l'indirizzo dello stabile risultava essere via Palmanova 66/14.

Successivamente è stata presentata una pratica edilizia che ha riguardato esclusivamente il piano Seminterrato destinato a Laboratorio: “Licenza per Opere Edilizie” Atti n. 69715/1852/1960, rilasciata il 28/04/1960.

7.2. Conformità edilizia:

Dal confronto degli atti edilizi reperiti con lo stato di fatto, si è accertato la seguente

difformità rispetto a quanto abilitato dal Comune:

- Sono state demolite le due quinte di muro, destra e sinistra, originariamente presenti nella zona cottura del locale cucina/tinello;

L'eventuale aggiudicatario potrebbe sanare queste difformità mediante presentazione in Comune di un'appropriata pratica edilizia in sanatoria, previa verifica presso il SUE (Sportello Unico per L'Edilizia) del Comune. Attualmente i costi della sanzione prevista in favore del Comune è pari a € 1.000,00 oltre eventuali diritti di segreteria.

Vanno tenuti presenti i costi professionali del tecnico abilitato che appronterà la pratica, costi che Non possono essere quantificati in questa sede a seguito della liberalizzazione delle tariffe professionali.

7.3 Conformità catastale

*La vigente planimetria catastale **Non** è coincidente con lo stato dei luoghi, in quanto riporta ancora le due quinte di muro **Non** più presenti.*

Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà approntare una nuova planimetria (DOCFA). Si segnala che In ordine alle ultime disposizioni dell'Agenzia del Territorio viene richiesto, per il deposito di nuove planimetrie, la separazione dell'immobile principale dall'eventuale pertinenza (cantina o vano solaio, immobile secondario), mediante approntamento di due distinte planimetrie per i due immobili (2 DOCFA). I costi dei diritti di Catasto sono pari a € 50,00 cad. per DOCFA. Pertanto, nel caso specifico, i costi complessivi dei diritti di Catasto sono pari a € 100,00 e i costi professionali per l'approntamento delle due planimetrie (DOCFA) si possono quantificare, sulla base dei costi professionali attualmente applicati, per immobili di questa tipologia e superficie, in € 800,00, oltre accessori di legge".omissis.

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Vincenzo Roberto Aprile pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche).

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita del 09.07.2008 autenticato dal Notaio dott. Villa Alberto, n. 75317/19555 di repertorio, trascritto, in data 24.07.2008, ai nn. 45738/27743, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Roberto Angelini, con decreto in data 13 novembre 2023, ha nominato quale custode giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche), è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, relazione di stima, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia-relazione estimativa.

Si segnala, inoltre, che al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", nonché sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 17.04.2024.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, inoltre, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che, **in caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata in altro luogo, che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte stesse, mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it), nella sezione degli eventi significativi relativi al lotto; è, pertanto, onere degli**

offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione della comunicazione che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.

avv. Alberto Comaschi, con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n. 24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail: a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 17 settembre 2024

Il professionista delegato

(Avv. Alberto Comaschi)