

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. Roberto ANGELINI
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 1267/2021 R.G.E.

Il sottoscritto **Rag. Simone MAINARDI**, con studio in Milano, viale Bianca Maria n. 25, professionista delegato per le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Milano, Dott. Roberto Angelini, in data 30 maggio 2024;
- visti gli articoli 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la perizia redatta dall'esperto arch. Nunzia Cacciola in data 18 marzo 2024;

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00 (sedici)**, presso il proprio studio in Milano (MI), viale Bianca Maria n. 25 (presso studio Legale Castiglioni Marchetti le Divelec Baratta), si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

in piena proprietà nel Comune di MILANO (MI):

alla via Ruggero Bonghi n.12, in fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica tipologia a ballatoio, immobile inserito nel primo corpo interno edificio B costituito da 5 piani fuori terra, un piano interrato adibito a deposito e un piano sottotetto adibito a solai, e precisamente unità immobiliare così composta:

-al piano terzo: ingresso, cucina, camera e bagno; confinante con particelle 479, 277 e 390, ballatoio e appartamento sub.40;

-al piano sottotetto: solaio confinante con particella 479, solaio n.40, corridoio e solaio n.52.

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (invia esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Detta consistenza immobiliare, cui compete una corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni, risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano (MI) come segue:

- **foglio 547 particella 271 sub 41**, Via Ruggero Bonghi n.12, piani 3-5, z.c.2, categoria A/4, classe 4, vani 2,5 Superficie catastale totale 59 mq. Totale escluse aree scoperte 59 mq., R.C. Euro 251,77.

Situazione occupazionale da perizia:

Al momento del sopralluogo si è rinvenuto che l'immobile è occupato senza titolo.

Situazione edilizia e normativa urbanistica da perizia:

PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è iniziata prima del 1967.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-Nulla Osta prot. generale n.137949/9762 del 1909;

-Relazione di terza visita in data 1911;

-licenza di occupazione n.1477 a far data dal 29.03.1911.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in TUC-tessuto urbano consolidato (art.2.1.a. N.t.a.), ADR -ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile (art.21)- Tessuti urbani compatti a cortina (art.21.2).

Fattibilità geologica: classe II - fattibilità con modeste limitazioni (art.44).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art.1 commi 376, 377 378 della L n. 178 del 2020.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'appartamento non risulta conforme a quanto evidenziato nella scheda del 1909 e la scheda catastale depositata al NCEU nel 1979.

Il perito ha protocollato all'Ufficio Visure Atti del Comune di Milano la richiesta di visione di documenti relativi al decennio 1973-1982.

Il Comune di Milano ha comunicato al perito che relativamente al decennio 1973-1982 nulla risulta presentato.

Si fa presente che la planimetria catastale agli atti non rispecchia la situazione dell'immobile, si sono riscontrate alcune opere che non rispettano le norme dei Regolamenti Edilizio e di Igiene:

-mancanza del disimpegno regolamentare tra locali bagno e cucina.

Difficoltà rilevate:

-ingrandimento del locale bagno attraverso spostamento del tavolato verso il locale cucina;

-ripostiglio in quota nel bagno;

-mancanza della porta antibagno.

Sono sanabili mediante:

per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi sotto il profilo edilizio, con la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

Il perito non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi. Il perito pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Condominio di edificio/Parti comuni da perizia:

-Spese ordinarie annue di gestione immobile: Euro 600,00 circa.

-spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 1.700,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: l'amministratore riferisce che: "vi sono state spese straordinarie per la scala "B" di cui fa parte l'immobile in oggetto, la gestione straordinaria si è chiusa e le spese non pagate sono confluite nel conguaglio della gestione ordinaria".



Cause in corso: Non vi sono cause in corso.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento ed a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63, 4° comma disp. Att. c.c. nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non accessibile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nel regolamento di condominio è riportato all'art.1 "servitù passiva del condominio è il diritto di passo pedonale e carraio attraverso il passo carraio a favore delle altre proprietà facenti parte del super condominio ai mappali 268-269-270-381-480-273-382".

Certificazioni energetiche: non risulta alcuna certificazione energetica valida come da interrogazione del catasto energetico lombardo in data 01.12.2023.

Certificazione di conformità degli impianti: non presente.

Certificazione di idoneità statica: presente.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall' arch. Nunzia Cacciola in data 18 marzo 2024 allegata al fascicolo dell'esecuzione alla quale si fa espresso rinvio.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa e delle istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., l'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato, presso lo Studio del delegato presso Studio Legale Castiglioni Marchetti le Divelec Baratta in Milano (MI), viale Bianca Maria n. 25 (per informazioni tel. 02/76390313 - 015/355407 e-mail: s.mainardi@mainardicolombera.it).

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Il prezzo base è stabilito in: **Lotto Unico - Euro 174.000,00 (centosettantaquattromila/00);**
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: **Lotto Unico - Euro 130.500,00 (centotrentamilaacinquecento) /00);**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 13 gennaio 2025 (duemilaventicinque) presso lo Studio Legale Castiglioni Marchetti le Divelec Baratta in Milano, viale Bianca Maria n. 25;
- 4) Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara: 14 gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00 (sedici).

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

Chiunque, eccetto il debitore, può partecipare alla vendita.

Chiunque intenda fare offerte, deve depositare un'offerta in busta chiusa e in bollo da Euro 16,00 diretta al professionista delegato entro le ore 12:00 (dodici) del giorno antecedente la vendita, allegando assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA N. 1267/2021 TRIBUNALE DI MILANO" a titolo di cauzione, per una somma pari o superiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto. L'offerta, sottoscritta dall'offerente (o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società o altro ente) dovrà contenere:



- l'esecuzione immobiliare cui si riferisce, il lotto che si intende acquistare e il prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima sopra indicata), nonchè i tempi e le modalità di pagamento del prezzo offerto e delle spese di trasferimento ed ogni altro elemento eventualmente utile ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta;

- **per le persone fisiche:** nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (separazione o comunione dei beni, in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), residenza, recapito telefonico, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa", allegando all'offerta copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) in corso di validità e copia del tesserino del codice fiscale (o tessera sanitaria) dell'offerente (in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche i documenti del coniuge);

- **per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita; allegare all'offerta: copia della carta di identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri in capo a chi sottoscrive l'offerta e partecipa alla gara e i dati della società o ente;

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **partecipazione tramite mandatario speciale:** nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale a un avvocato, per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da un notaio, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto;

- soltanto gli avvocati possono fare offerte per sè o per persona da nominare.

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della perizia di stima dell'esperto (C.T.U.).

L'offerta è irrevocabile per 120 (centoventi) giorni dal deposito, anche nel caso in cui l'offerente non sia presente all'esame delle offerte.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

L'udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara avrà luogo il giorno **14 gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 16:00 (sedici)** avanti il professionista delegato, presso lo Studio Legale Castiglioni - Marchetti - le Divelec - Baratta in Milano (MI), viale Bianca Maria n. 25.

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa dovrà intendersi senz'altro accolta ed il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta compresa tra il 75% e il 100% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita, il delegato dovrà provvedere all'aggiudicazione, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita. Qualora siano presentate più offerte valide sul medesimo bene, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; 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. Nel caso di gara tutte le condizioni (aumenti minimi, tempo massimo tra un'offerta e l'altra, modalità e tempi di versamento del residuo prezzo) verranno determinate dal professionista delegato nel medesimo contesto secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione. Agli offerenti che non si saranno resi aggiudicatari la cauzione verrà restituita al termine delle operazioni di vendita.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine per il deposito sopra indicato, le offerte inferiori all'offerta minima come sopra determinata, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura sopra indicate.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato nell'elaborato peritale di stima in atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche nonché senza garanzia per evizione. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti o 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.

Nel trasferimento sono comprese le quote di proprietà che all'unità immobiliare in oggetto spettano sulle parti comuni del condominio di cui fa parte. L'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi alla gestione condominiale dell'anno in corso alla data del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att.).

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti. L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della stessa legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita. Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Il residuo prezzo deve essere versato mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura oppure mediante deposito di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva presso lo studio del professionista delegato in Milano, viale Bianca



Maria n. 25, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta. Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento (e dell'I.V.A. se dovuta) che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato. **Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n. 11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.**

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario e sia stata avanzata specifica istanza non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., nel termine di **120 giorni** l'aggiudicatario dovrà versare **direttamente al creditore fondiario**

quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese; l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione. A tal fine il sottoscritto professionista delegato inviterà il creditore fondiario a fargli pervenire, prima della vendita, la nota dettagliata di precisazione del proprio 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; in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario; in ogni caso il delegato consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte del saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c. qualora il creditore precedente sia diverso dal fondiario, tenendo comunque conto della cauzione ricevuta.

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo, sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e gli verrà confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti del Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione mediante finanziamento ipotecario garantito da ipoteca sull'immobile, dandone esplicita indicazione nell'offerta d'acquisto.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in Custodia alla società SIVAG S.P.A. (con sede in con sede in Milano, via A. Sangiorgio n. 12, tel. 02/26952007, fax 02/2133049, mail immobiliare@sivag.com, sito web www.sivag.com). Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito il Custode per concordare i tempi dell'eventuale visita.

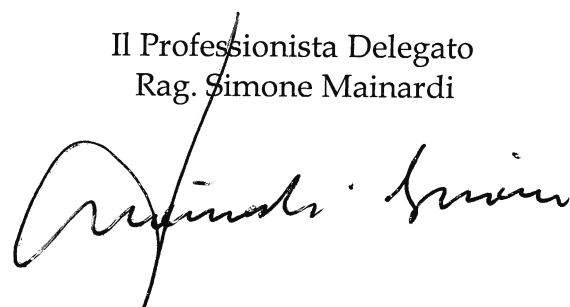
PUBBLICITA'

Con l'osservanza delle forme di pubblicità di legge, a cura del professionista delegato il presente avviso, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali terzi, viene: unitamente alla perizia, alle planimetrie, alle fotografie e ad ogni altra documentazione utile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet www.entitribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito www.repubblica.it; pubblicato per



estratto sul quotidiano Metro Milano; con le modalità e nel rispetto dell'ordinanza del G.E.
e delle disposizioni di cui al provvedimento del 6 luglio 2018
Milano, li 11 ottobre 2024.

Il Professionista Delegato
Rag. Simone Mainardi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Simone Mainardi', written in a cursive style. The signature is positioned below the typed name and title.