

dott.ssa Margherita Degrassi
Piazza Castello n. 5
20121 Milano
Tel. 0286465051 – Fax 0286465035
e-mail: margherita.degrassi@studiodegrassi.net
pec: margherita.degrassi@odcecmilano.it

Repubblica Italiana
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. 1268/2021**
Giudice dell'Esecuzione **dott. Carlo Stefano BOERCI**

promossa da
OMISSIS

contro

indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
NUOVA PUBBLICITA'

La sottoscritta dott.ssa Margherita Degrassi, con studio in Milano, piazza Castello n. 5, e-mail margherita.degrassi@studiodegrassi.net, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 24 maggio 2022;
- visti i provvedimenti del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 4 aprile 2024 e del 15 luglio 2024;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 29 novembre 2024;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**
- 2) **Il prezzo base per le offerte è di euro 20.000,00** (ventimila/00).

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 15.000,00** (quindicimila/00):

- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **l'offerta di acquisto**, in busta chiusa ed anonima, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) e comunque **non oltre le ore 13,00 del giorno 19 febbraio 2025**.

- 4) L'offerta di acquisto, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere tra l'altro:
- l'indicazione del prezzo offerto;
 - l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata;
 - le complete generalità dell'offerente: se persona fisica cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del rappresentante legale della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- 5) L'offerente dovrà contestualmente prestare **cauzione** inserendo nella busta un assegno circolare non trasferibile intestato alla **“PROC. ESEC. IMMOBILIARE 1268/2021 R.G.E.”**, il cui importo non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso lo stesso non diventi aggiudicatario.

- 6) **Le offerte di acquisto sono irrevocabili** sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.

- 7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

- 8) In data **20 FEBBRAIO 2025 alle ore 11,00**, innanzi al professionista delegato dott.ssa Margherita Degrassi presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 5, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base 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 caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni 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.

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..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 500,00=.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

- 9) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il residuo prezzo (detratto l'importo per cauzione già versato), le imposte, le spese necessarie per il trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 7 D.L. 227 del 15.10.2015).

Si precisa che ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa quanto segue:

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica dell'immobile 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 47/185 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).

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*".

- b) Per il lotto in vendita il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato;

- c) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.
- d) 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 a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali. Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
- e) 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INVERUNO (MI) – FRAZ. FURATO – VIA XXIV MAGGIO N. 10

Piena proprietà di **locale commerciale** posto al piano terra e composto da una zona di vendita, n. 2 locali retro, deposito, blocco bagni; completa la proprietà un locale cantina al piano interrato. Il tutto identificato al catasto fabbricati del Comune di Inveruno al **foglio 11, particella 341, subalterno 1**, via XXIV Maggio n. 10, P. T-S1, cat. C/1, Classe 5, consistenza 99 mq., Superficie catastale totale mq 135, rendita catastale € 1.758,85.

Coerenze:

Del negozio:

nord: altra proprietà - mappale 45, mappale 343;
est: altra proprietà - mappale 342;
sud: vano scale ed altra proprietà;
ovest: via XXIV Maggio.

Della cantina:

nord: altra proprietà – mappale 45;
est: altra proprietà;
sud: altra proprietà;
ovest: Via XXIV Maggio.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Provenienza: Atto di compravendita in data 18/12/2017, a rogito Notaio Maria Borlone, Rep. n. 92759 / Racc. n. 21672, trascritto a Milano 2 in data 22/12/2017 ai nn. 156741/101017.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Valentina Pirone datata 30 maggio 2022 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta quanto segue:

- La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura è iniziata prima del 1967;
- Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto risulta azionato dalla vigente Variante al PGT del Comune di Inveruno in "Ambiti a prevalente destinazione residenziale (Art. 26 NTA)"
- L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.
- L'immobile NON è assoggettato ad alcun vincolo storico artistico o ambientale.
- Pratiche edilizie reperite dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Inveruno:

- Pratica Edilizia n. **8/65** - Nulla Osta del 02/04/1965 - in seguito e denuncia di Opere edilizie prot. 781 del '65, per ampliamento di fabbricato adibito a spaccio vinicolo ed alimentari con spostamento di gabinetti d'igiene per 135 mq di nuova costruzione. Presente Abitabilità del 17/12/1965.
- Pratica Edilizia n. **171/66** – Nulla Osta del 02/03/1967 – in seguito a richiesta prot. 4404 del 20/11/1966, per la realizzazione di locale acquaio in adiacenza alla cucina già esistente.
- Pratica Edilizia n. **5/72** – Parere favorevole del 04/02/1972 – in seguito a domanda del 11/01/1972 prot. 190 del 13/01/1972 per: Sistemazione interna per allargamento spaccio alimentari.
- Pratica Edilizia n. **183/98** – Autorizzazione edilizia prot. 7626 del 28/07/1998 in seguito a richiesta del 24/07/1998 per il rifacimento del tetto.

- Conformità edilizia e regolarizzazione:

Il CTU confrontando l'ultimo titolo autorizzativo con lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, ha rilevato alcune incongruenze:

- Alla data del 1972 il negozio in oggetto era inglobato a quello adiacente, non risultano depositate al comune pratiche edilizie per il frazionamento;
- La distribuzione interna appare modificata;
- Sono stati realizzati un deposito ed un servizio igienico in area cortilizia;
- Il prospetto su strada appare leggermente modificato.

Per i suddetti motivi, il CTU ha dichiarato che l'immobile NON è regolare dal punto di vista edilizio.

Le suddette irregolarità sono regolarizzabili mediante presentazione al comune di Inveruno di S.C.I.A. in sanatoria. I costi della suddetta pratica sono di circa € 3.000,00 (€ 2.500,00 per il tecnico incaricato ed € 516,00 di sanzione amministrativa), oltre ad eventuali oneri e diritti di segreteria.

- Conformità catastale e regolarizzazione:

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Nel caso in cui si riacquisisca la porzione di altra proprietà al piano terra e si ceda la porzione al piano cantinato, diventerebbe necessario aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione di DOCFA i cui costi si aggirano intorno ad € 500,00.

- Il CTU ha precisato che il locale "deposito" si presenta senza copertura a causa del crollo del tetto in legno.
- Alla data del sopralluogo, effettuato in data 20/04/2022, il CTU ha potuto verificare che non è possibile accedere al piano cantinato perché l'unico accesso è tramite altra proprietà. Precisa altresì che non è stato possibile accedere al piano cantinato che, da informazioni reperite in loco, risulta essere occupato.
- Il CTU ha precisato che una porzione di negozio posto al piano terra, in particolare il rettangolo di dim. 6,5 m x 2,5 m in corrispondenza dell'accesso principale (quindi per una superficie di circa 16 mq) risulta essere parte del negozio adiacente (lato sud) dal punto di vista della proprietà. Inoltre, il piano cantinato è accessibile solo tramite una scala che è posta proprio nel negozio adiacente, ed è per questo motivo che non è stato possibile visionarlo.
- Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Professionista delegato, così come disposto dal G.E. nell'ordinanza del 24.05.2022, evidenzia che nell'attuale stato di fatto è compresa una porzione non oggetto di pignoramento, corrispondente alla porzione evidenziata in rosa dal perito e di proprietà di terzi; evidenzia, altresì, la NON accessibilità della cantina di pertinenza, di fatto occupata da un terzo e interclusa, alla quale, per tale ragione, non è stato assegnato un valore.

Si precisa quanto segue:

- 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.
- L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile.
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269.

AVVISA ALTRESI'

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stato nominato lo stesso Professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati, a visitare la stessa.

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 in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Carlo Stefano Boerci con provvedimento del 29 novembre 2024.

Milano, 2 dicembre 2024

Il professionista delegato
dott.ssa Margherita Degrassi

