

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

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 715/2021 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 14 dicembre 2023;
- visti gli articoli 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- vista la perizia redatta dall'esperto arch. Flavia Maria Buonaiuto in data 4 gennaio 2023;

AVVISA

che il giorno **06 (sei) febbraio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00 (quindici)**, 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 RODANO (MI):

nel complesso residenziale alla via dei Tigli n.3, composto di tre corpi di fabbrica ciascuno di quattro piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine e boxes auto con cortile comune, la seguente unità immobiliare:

-al piano interrato: box auto distinto con il n.81 (ottantuno) confinante con box di proprietà di terzi, box n.82 sub 60, corsello comune, vano scala e cantine sub 21 e sub 43;

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

- **foglio 5 particella 693 sub 59**, Via dei Tigli n.3, interno 81, piani S1, categoria C/6, classe 2, mq.16, Superficie catastale totale 16 mq, R.C. Euro 44,62.

Situazione occupazionale da perizia:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da beni mobili.

Situazione edilizia e normativa urbanistica da perizia:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Rodano in "TUC -Tessuto urbano consolidato" e "Zona BR-Zona a prevalente destinazione residenziale"; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

"PRATICHE EDILIZIE:

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione Edilizia n.66/83 del 17 aprile 1984 per "realizzazione di n.4 edifici".

-Autorizzazione edilizia n.2453 del primo luglio 1986 per opere di "modifica di un locale posto al piano interrato presso l'immobile sito in Millepini".

- Autorizzazione in sanatoria n.34/89 del 18 dicembre 1989 per opere in "variante in corso d'opera ai sensi art.13 legge 47/1851".
- Dichiarazione di abitabilità del 17 maggio 1991.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione in sanatoria n.34/89 del 18 dicembre 1989.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 14 ottobre 1987.

Condominio di edificio/Parti comuni da perizia:

- importo spese annue di gestione immobile: Euro 120,00 circa;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Euro 240,00;
- spese ordinarie deliberate ma non scadute: risultano deliberate per la gestione ordinaria 2023 spese complessive pari ad Euro 120,73;
- spese straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano;
- Cause in corso: non risultano;
- eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata;
- CIS (certificato di idoneità statica): non presente.

Avvertenze ulteriori: 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: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Certificazione di conformità degli impianti: Non rilevati.

Certificazioni energetiche: immobile non censito al catasto energetico.

Tutto come meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Flavia Maria Buonaiuto in data 04 gennaio 2023 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 10.560,00**
(diecimilacinquecentosessanta/00);

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: **Lotto Unico - Euro 7.920,00** (settemilanovecentoventi/00);

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 05 (cinque) febbraio 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: 06 (sei) febbraio 2025 (duemilaventicinque

5) alle ore 15:00 (quindici).

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. 715/2021 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), nonché 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 **06 (sei) febbraio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00 (quindici)** 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 comproprietà 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 procedente 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 al rag. Simone Mainardi tel. 02/76390313 - 015/355407, mail s.mainardi@mainardicolombera.it). 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.entietribunali.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 18 novembre 2024.

Il Professionista Delegato
Rag. Simone Mainardi

