

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N° 1
20121 MILANO
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97
AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. 1077/23 - Giudice dell'Esecuzione dr. Roberto ANGELINI
PROMOSSO DA
CONDOMINIO I GIARDINI ,Via Enrico Fermi n. 16 - Cambiagio (MI)
con l'Avv. Daniele Brambilla
contro
- debitori esecutati -
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI ASTA SENZA INCANTO IN MODALITA' ANALOGICA
OFFERTE CARTACEE

26 FEBBRAIO 2025 ore 10:00

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegata alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata:

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Angelini in data 18 settembre 2024;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- vista la relazione di stima agli atti dell'Arch. Cristina Berno depositata in data 5 agosto 2024;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** con modalità cartacea del seguente immobile sito in:

CAMBIAGO (MI)
VIA ENRICO FERMI N. 16

Appartamento al piano terra composto da tre locali, cucina abitabile, un servizio igienico, un disimpegno e "due aree di corte adibite a giardini di proprietà esclusiva" **oltre ai locali accessori al piano interrato**, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

foglio 5, particella 321, subalterno 54, cat. A/2; classe 1; consistenza 6 vani; superficie catastale 139 mq, escluse aree scoperte mq 124; rendita catastale € 619,75.

Coerenze:

- appartamento da nord: - Via E. Fermi,
- parti comuni/portico,
- parti comuni / cortile-passaggio pedonale comune
- parti comuni/ vano scala comune-ascensore e portico

- piano interrato da Nord: - parti comuni su due lati/corridoio comune
- terrapieno
- enti comuni/vano scala comune e corridoio comune.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile risulta occupato dai debitori e propria famiglia, e pertanto **libero da stati opponibili all'aggiudicatario**.

*Si precisa che il delegato, entro due giorni dalla vendita, trasmetterà al G.E. il verbale di aggiudicazione unitamente alla **richiesta dell'ordine di liberazione ex art. 560 c.p.c.**, sempre che l'aggiudicatario non lo dispensi espressamente e per iscritto dalla liberazione.*

URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1995. Pratiche edilizie :

L'ufficio comunale, in data 29/05/2024, ha messo a disposizione i seguenti progetti:

· Concessione Edilizia n. 79/1995 del 15/12/1995 >>>1° pratica>>>prot. 7088/1995

Progetto per la costruzione di fabbricato costituito da 11 scale:

- piano terra, 1° + 2° piano con box al piano interrato

· Concessione Edilizia n. 57/1997 prot. 10612/652 del 22/12/1997

Variante ai piani s1 ed altri

· Concessione Edilizia n. 48/1997 prot. 5465/288 del 20/07/1998

Variante piano terra e 2° piano con box al piano interrato

Richiesta di Agibilità presentata in data 25/09/1998 prot. 8582ù.

· Permesso di Costruire in Sanatoria N. 5/2014

Mantenimento della destinazione d'uso del piano interrato a cantina (s.p.p.)

vengono regolarizzati:

- la formazione di tavolati,
- la creazione del servizio igienico,
- la creazione della lavanderia.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Al sopralluogo effettuato il 29/05/2024 non risulta conforme alle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico.

Nello specifico vi sono delle difformità interne ed esterne:

nell'ultima pratica edilizia -Sanatoria del 2014- non è stata rappresentata, sull'elaborato grafico, la porta finestra del locale soggiorno verso il portico. Preciso che tale porta finestra è rappresentata sul progetto edilizio approvato -atti di fabbrica -;

2. è stata chiuso il varco d'accesso della scala interna tra piano terra e piano interrato;

3. è stata rimosso il serramento (porta) tra il soggiorno ed il disimpegno zona notte e quindi la superficie dell'antibagno è parte del soggiorno (non vi è la delimitazione con i necessari serramenti della superficie dell'antibagno);

4. il piano interrato viene utilizzato come abitazione (vi sono la cucina ed i letti) e non come superficie senza permanenza di persone (s.p.p.) - destinazione indicata sulla pratica edilizia -.

NON VI E' LA CONFORMITÀ EDILIZIA

E' necessario provvedere alla regolarizzazione. Per la regolarizzazione saranno necessarie opere edili -"messa in pristino"-, per rendere l'unità immobiliare (sub. 54) all'ultimo progetto/stato autorizzato-stato di fatto.

Per far ciò è necessario:

1. presentare una pratica edilizia in sanatoria per rappresentare la porta finestra non rappresentata (probabilmente per una disattenzione) sugli elaborati della Sanatoria del 2014 o se possibile aggiornare gli elaborati grafici della Sanatoria già presentata oppure

chiudere la portafinestra sul lato interno per adeguare lo stato di fatto allo stato autorizzato -Sanatoria del 2014 - (il costo di questa ipotesi è di circa € 800,00 ed è inferiore alla presentazione della nuova pratica edilizia in Sanatoria)

2. rimuovere il tamponamento a chiusura del varco d'accesso alla scala tra piano terra e piano interrato compresa riquadratura del vano ed oneri di scarica,

3. fornire e posare la porta dell'antibagno (fornire solo se non ancora in loco)

4. non usare il piano interrato come abitazione quindi eliminando/chiudendo tutta l'impiantistica non riconducibile allo stato autorizzato.

Opere edili di "messa in pristino": € 2.000,00 circa.

Presentazione pratica edilizia in Sanatoria € 2.500,00 (oneri professionali e sanzione)

TOTALE REGOLARIZZAZIONE € 4.500,00 circa.

Si ritiene economicamente più vantaggioso regolarizzare lo stato di fatto mediante la formazione di un tamponamento interno della porta finestra quindi creare (internamente) la parete a chiusura del vano porta finestra (lasciando la persiana esterna per non cambiare l'aspetto della facciata. E' necessario preventivamente verificare il rispetto dei RAI. Se si sceglie questa soluzione la spesa per la regolarizzazione è di circa € 2.800,00 (anzichè € 4.500,00 come sopra riportato); in questo caso non è necessario l'aggiornamento catastale perché la rappresentazione grafica della scheda catastale è conforme allo stato autorizzato-stato di fatto post opere.

CONFORMITÀ CATASTALE

In occasione del sopralluogo, confrontando la scheda catastale dell'unità immobiliare allo stato di fatto, il perito ha riscontrato che:

- al piano terra manca la rappresentazione grafica della porta finestra del soggiorno verso il portico

- il piano S1 ha destinazione cantina s.p.p. (destinazione autorizzata) ma non corrisponde al reale utilizzo (abitazione)

- l'altezza del piano cantina rilevata è cm 285 mentre sulla scheda l'altezza indicata è di cm 290.

La visura catastale:

i passaggi di proprietà e le modifiche effettuate sono corrette.

NON VI E' LA CONFORMITÀ CATASTALE

TOTALE AGGIORNAMENTO CATASTALE È DI € 800,00 CIRCA.

Tale spesa non è necessaria se si chiude la porta finestra verso il portico (previa verifica dei RAI) come indicato al punto precedente.

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura dell'Arch. Cristina Berno del 5 agosto 2024, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. **La vendita senza incanto** in modalità analogica avrà luogo il **giorno 26 FEBBRAIO 2025 ore 10,00** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c;

2. **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 **al prezzo base euro 200.000,00** (duecentomila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato,

determinando così l'offerta minima euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) ed in euro 3.000,00 (tremila/00) il relativo rilancio minimo;

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, **fino alle ore 13 del giorno precedente alla vendita (25 febbraio 2025)**; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.

4. **L'udienza per l'apertura delle buste**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **26 FEBBRAIO 2025 ore 10,00** innanzi al **professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1**, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore da intendersi integralmente richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 47/1985 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 - 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.

B) Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di euro 200.000,00 (duecentomila/00); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) ed in euro 3.000,00 (tremila/00) il relativo rilancio minimo;

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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge secondo quanto previsto dal D.M. 227/2015.

E) Entro le ore 13 del giorno 25 FEBBRAIO 2025 dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo

o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);

- **un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva RGE n. 1077/2023"**, per un importo pari al **10 per cento** (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

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 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, dovrà essere prodotto (all'udienza) 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. L'offerente dovrà dichiarare 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) **All'udienza sopra fissata del 26 FEBBRAIO 2025 ore 10,00 saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:**

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

2) in caso di pluralità di più 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 (per le quali il delegato può autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.)** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili

in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

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

I) **L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo**, nel rispetto delle spettanze del creditore fondiario, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal D.M. 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale)**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si precisa che qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario ex 41 TUB e sia stata avanzata specifica istanza non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., è stabilito il termine di 120 giorni entro il quale 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 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.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., 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. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

L) 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..

M) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla

consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode e Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini. Sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "Prenota visita" presente all'interno di ogni annuncio.

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- inserire all'interno della busta contenente l'offerta, oltre alla documentazione summenzionata fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione (non su quotidiani a pagamento ma) sul solo quotidiano Metro Milano di un annuncio fino a 600 caratteri - spazi inclusi - senza fotografie contenente le informazioni essenziali, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche indicando l'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, planimetrie, fotografie e ogni altra documentazione utile sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito www.repubblica.it;

Il professionista nominato avrà altresì facoltà di apporre in prossimità del vano di ingresso del bene pignorato e/o di altro punto idoneo o, qualora si tratti di immobile in condominio, in prossimità dell'ingresso del fabbricato e previo avviso al relativo amministratore, un cartello recante la scritta "vendesi", con la specificazione che trattasi di vendita giudiziaria e con un proprio recapito telefonico quale custode, provvedendo a periodici accessi per vigilare sull'eventuale sua rimozione.

Milano, li 4 dicembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Giulia Orsola Minini