

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III Civile - Esecuzioni

ESECUZIONE R.G. 893/2023

GIUDICE ESECUZIONE DOTT. ROBERTO ANGELINI

CUSTODE DOTT. MAURIZIO AMEDE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PRIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Dott. Maurizio Amede, Dottore Commercialista, nominato Professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 893/2023 del Tribunale di Milano, con ordinanza di delega del Dott. Roberto Angelini del 19 settembre 2024,

AVVISA

che il giorno **12 marzo 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00 (quindici)**, presso lo studio CBMLD in Milano, Viale Bianca Maria n. 25 si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

della piena proprietà dei seguenti immobili, analiticamente descritti nella perizia redatta dall'esperto Arch. Stefania Tateo in data 25 luglio 2024 ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e precisamente:

Lotto UNICO

Corpo A – Appartamento e solaio ubicati a Milano (BI), Via Sapri n. 14/6, piani 1-6 (appartamento e sottotetto)

L'unità immobiliare in esame, fa parte integrante di una palazzina condominiale costruita negli anni 60 e costituita da sei piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto. Si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano primo e solaio pertinenziale al piano sesto) dall'ingresso condominiale al civico numero 14/6 di Via Sapri. I vari piani dell'edificio in esame sono collegati tra di loro mediante vano scala ed ascensore condominiale. Il fabbricato in oggetto non è dotato di servizio di portineria.

L'abitazione in esame, al piano primo con annesso solaio al piano sesto (sottotetto),

facente parte integrante dell'edificio condominiale sopra descritto, è ubicata a sinistra per chi sale la scala condominiale. L'immobile allo stato attuale è così composto:

- **Al piano primo**: vano ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, una camera da letto, bagno, disimpegno e un ripostiglio, oltre ad un balcone. Precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dal vano ingresso si accede a sinistra nel soggiorno/pranzo e di fronte, si accede al disimpegno collegato a sua volta alla cucina (sempre sulla sinistra) e al bagno attiguo. In fondo al corridoio, si trova la camera da letto. Tornando all'ingresso, è presente sulla sinistra il ripostiglio. Si accede al balcone (con affaccio su Via Sapri), dalla cucina e dal bagno. si accede al balcone. L'abitazione presenta un solo affaccio (su Via Sapri);
- **Al piano sesto (sottotetto)**, il vano solaio risulta essere il quarto a sinistra per chi si immette sul corridoio comune.

Coerenze:

dell'appartamento da nord a sud in senso orario: altre proprietà, parti comuni e Via Sapri.

del solaio da nord a sud in senso orario: altre proprietà, corridoio comune e Via Sapri.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue:

Foglio 90, particella 99 subalterno 7, via Sapri n. 14/6, piani 1-6, zona censuaria 2, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 66, R.C. Euro 522,91.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili risultano occupati dall'esecutato.

SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia del C.T.U. redatta dall'esperto Arch. Stefania Tateo in data 25 luglio 2024), come di seguito pubblicata e visionabile e dai documenti allegati al fascicolo processuale, risultano le seguenti notizie:

“Corrispondenza catastale:

Da pagina 12 della perizia: alla data del sopralluogo, il bene in esame è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 1969, ad eccezione di una lieve difformità consistente nella chiusura del collegamento tra il vano soggiorno e la cucina. Pertanto, è necessario l'aggiornamento della scheda catastale, mediante deposito di pratica DOCFI al NCEU dell'Agenzia delle Entrate. Si stima un costo indicativo di circa Euro 500,00 comprensivo di tecnico abilitato e accessori di legge.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE:

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene in esame, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Milano in zona 8 NIL 72- ARU Ambiti di rinnovamento urbano TITOLO II CAPO VI- Tessuti di rinnovamento urbano (art. 23).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

Pratiche edilizie:

Il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile in esame, è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e precisamente, con Licenza Edilizia n. 515 del 20.02.1964 atti n. 273927/26504/1963 e successiva variante n. 1005 del 2.05.1965 in atti n. 50679/936/1965, così come indicato sull'atto di provenienza. Al momento della stesura della presente relazione, la scrivente CTU è in attesa di essere convocata per la visura degli atti edilizi sopra citati. Si provvederà ad immediata integrazione, qualora venissero rinvenute documentazioni in merito.

Conformità edilizia:

Non è possibile esprimere un giudizio in merito alla conformità edilizia per i motivi indicati al punto precedente (7.1.).

Servitù ed altri gravami/condominio:

Si riporta quanto citato al paragrafo "CONDOMINIO" a pag. 10 dell'elaborato peritale e più precisamente: "L'immobile è amministrato dal Dr. Igor Sebastian Meloni con studio in Milano, il quale ha fornito le informazioni che seguono:

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: pari a € 4.089,88.

Millesimi di proprietà: 33,149. Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Non risulta alcuna certificazione energetica".

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso lo studio del delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di

pignoramenti; sono a carico dell'aggiudicatario 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.

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

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero 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 5° comma D.P.R. 380/2001 e 40, 6° comma, della Legge 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 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.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Il prezzo base è stabilito in:

Lotto UNICO - Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00)

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in:

Lotto UNICO - Euro 111.000,00 (centoundicimila/00)

3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:

Lotto UNICO – Euro 1.000,00 (mille/00) (si precisa che in fase di rilancio in aumento in

caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

4) Termine per il deposito delle offerte in busta chiusa:

- **il giorno 11 marzo 2025 (duemilaventicinque) alle ore 12:00 (dodici).**

5) Udienza di apertura delle buste e dell'eventuale gara:

- **il giorno 12 marzo 2025 (duemilaventicinque) alle ore 15:00 (quindici).**

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.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

La presentazione delle offerte in busta chiusa, 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, in Milano, Viale Bianca Maria n. 25 presso lo studio CBMLD.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, sulla quale andrà apposta marca da bollo da €. 16,00 ove dovranno essere specificati in modo distinto e chiaro il lotto per il quale si intende partecipare alla vendita e formulare per lo stesso il prezzo offerto per l'acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni; nell'offerta di acquisto andrà anche espressamente indicato di aver preso visione della relazione di stima e dei relativi allegati e di essere pertanto edotti in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento della vendita;
- un assegno circolare bancario di diritto italiano NON TRASFERIBILE, intestato alla "Esecuzione Immobiliare n. 893/2023 R.G.E. Tribunale di Milano", per un importo pari al 10 per cento 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 soggetto minore o interdetto o inabilitato 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.

Partecipazione tramite mandatario speciale: nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. È possibile dare mandato speciale esclusivamente ad un avvocato, mediante procura notarile per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

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.

All'udienza sopra fissata del **12 marzo 2025 alle ore 15,00 (quindici)** 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 prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà all'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.;

• 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.; Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

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

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. gli offerenti, per poter partecipare validamente alla eventuale gara, devono presenziare personalmente alla suddetta udienza di vendita, non essendo ammesso il conferimento di mandato a persona diversa salvo che si tratti di avvocato, regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza, munito di procura speciale notarile.

Nell'ipotesi in cui un Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla aggiudicazione stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine di 120 giorni, 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, oltre 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. Il creditore fondiario è invitato a fare pervenire al delegato, 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

fondario, tenendo comunque conto della cauzione ricevuta.

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.

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 sono effettuate dall'Avvocato delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

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.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

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 di cui all'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in Custodia al Dott. Maurizio Amede (tel. 0262086539 – 01528044 – indirizzo e-mail: m.amede@studiocsmb.eu), al quale gli interessati potranno rivolgersi, previo appuntamento, per consultare gli atti relativi alla vendita e la perizia e per ricevere tutte le informazioni in merito all'immobile in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es.

agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

PUBBLICITA' STRAORDINARIA

Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, il presente avviso verrà pubblicato sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia ([www. portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, nella sezione annunci del sito www.repubblica.it e sul quotidiano Metro Milano.

Milano, lì 23 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato

Dott. Maurizio Amede