

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 4279/2012

G.E. la dott.ssa Flaviana Boniolo

Promossa da

Creditrice procedente (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

con l'intervento di

Creditrice intervenuta (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

contro

Debitori esecutati (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 co. 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Luca Perata, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, del giorno 28 giugno 2016, la nomina, in data 22 marzo 2022, dello scrivente quale professionista delegato alle operazioni di vendita, il decreto, in data 9 maggio 2022, di decadenza dell'aggiudicatario, il provvedimento del G.E. in data 13 dicembre 2024, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **13 marzo 2025, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 34.000,00 (trentaquattromila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano, via Bernardo Zamagna, n. 4, scala G, appartamento ad uso abitazione, posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, locale studio e bagno, oltre cantina pertinenziale posta al piano

interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio **301**, particella **40**, subalterno **157**, zona censuaria 2, Cat. A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 54 mq. (totale, escluse aree scoperte, 53 mq.), rendita catastale Euro 340,86, via Bernardo Zamagna n. 4, scala G, interno 120, piano: 1-S1.
Coerenze

- dell'appartamento: appartamento di terzi, vano scala G comune, affaccio su cortile comune, appartamento di terzi, affaccio su via Zamagna;

- della cantina: vano scala G, cortile comune, cantina di terzi, corridoio comune.

Il tutto, salvo errori e come meglio in fatto.

Stato occupativo del bene

Il bene è **libero da persone**. Si precisa che, al fine della messa in sicurezza dell'immobile, gli accessi all'appartamento sono stati chiusi mediante lastratura di porte e finestre. Per tale ragione, le visite all'immobile saranno sostituite dall'invio agli interessati, da parte del custode giudiziario, Sivag S.p.a., di un video tour del bene oggetto di vendita.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) Il prezzo base è di Euro 34.000,00 (trentaquattromila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c.

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, avv. Luca Perata, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 12 marzo 2025**.

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 4279/2012*", **per un importo pari, almeno, al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, **sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 25.500,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 13 marzo 2025, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Luca Perata, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti¹ e si procederà al loro esame.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario, entro il termine (improrogabile e non soggetto a sospensione feriale) di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita

¹ Si avvisa, in particolare, che gli offerenti dovranno essere muniti di un documento di identità in corso di validità

comunicazione al professionista delegato.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento, e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata, oltre a quanto previsto gli artt. 574, u.c., c.p.c., 587 c.p.c. e 176 d.a. c.p.c.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia/relazione di stima redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, 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 all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

8) 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.

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Paolo Delfino, si riferisce, tra l'altro, che:

“Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si segnala la modifica di tavolati interni come meglio evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "E". Tali modifiche hanno portato all'eliminazione dei piccoli locali indicati in scheda catastale come latrina e cucinino creando un unico spazio giorno con cucina a vista. Il bagno dell'unità è stata posizionato lungo il muro perimetrale riducendo le dimensioni delle 2 camere esistenti.

Si segnala che erroneamente nella scheda catastale non viene rappresentato il balcone e la portafinestra d'accesso allo stesso. Tale errore è dovuto al fatto che la scheda rappresenta un piano tipo mentre le abitazioni del piano primo hanno sempre avuto il balcone.

Si segnala altresì che la scheda catastale non riporta l'individuazione del locale cantina.

Regolarizzabili mediante: previo quanto indicato al successivo punto

7.1(Regolarità edilizia), sarà necessario presentare nuova scheda catastale a firma di Tecnico Abilitato.

Costi:

Rilievo del locale cantina e rilievo dell'appartamento da parte di un professionista abilitato: € 750,00

Oneri di presentazione: € 50,00

Oneri totali: € 800,00

Tale costo è stato decurtato dal valore finale dell'immobile.”

Sul punto, si precisa che, in data 20.12.2020, è stata presentata una nuova scheda catastale.

“7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato dall': ISTITUTO FASCISTA AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO (ALER) – QUARTIERE MILITE IGNOTO nel 1936 (immobile ante 1967).

Nuova edificazione del fabbricato lato strada ed interno (Atti n. 69965/19361/26923/1935)

Per l'intero stabile è stata rilasciata LICENZA DI OCCUPAZIONE n. 621/1937 in data 01/12/1937 in atti n. 162505/31251/1937.

7.1 Conformità edilizia:

Salvo già quanto espresso al punto “Conformità catastale” si segnala che l'immobile ha subito delle modifiche distributive interne come meglio evidenziato nella planimetria allegata sotto la lettera "E". Tali modifiche hanno portato all'eliminazione dei piccoli locali indicati in scheda catastale come latrina e cucinino creando un unico spazio giorno con cucina a vista. Il bagno dell'unità è stata posizionato lungo il muro perimetrale riducendo le dimensioni dei due locali esistenti.

Tali modifiche non potranno essere integralmente sanate in quanto parzialmente sono in contrasto con il Regolamento Edilizio del Comune di Milano art. 99 (superficie minima utile degli ambienti).

Nello specifico la norma prevede che la superficie minima utile dei locali di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere ad un posto letto: 8,00 mq;*
- camere a due posti letto: 12,00 mq (alla formazione della superficie della camera da letto non può contribuire la superficie dell'eventuale cabina armadio);*
- soggiorno: 14,00 mq;*
- soggiorno con spazio di cottura: 17,00 mq;*
- cucina: 5,00 mq;*
- locale studio: 7,00 mq;*
- uno o più locali bagno di dimensione adatta ad ospitare complessivamente la dotazione minima di apparecchi sanitari prevista al successivo Articolo 100, fatte salve le verifiche per il calcolo della s.l.p. di cui all'Articolo 76 del presente regolamento e all'Articolo 4, comma 6, lettera i e j del PdR. Tutti i locali bagno dovranno avere lato minimo non inferiore a 1,20 m.*

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario demolire il muro divisorio tra il locale soggiorno/cucina e “studio” (compreso il soppalco in legno esistente utilizzato come letto in quota) con il fine di creare uno spazio giorno con angolo cottura con dimensioni maggiori di 17,00 mq.

Regolarizzazione mediante: sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria per sole opere interne, prevedendo anche opere murarie.

Tale pratica edilizia dovrà essere redatta da tecnico Abilitato ed è soggetta a sanzione pecuniaria.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: € 2.500,00 (redazione e presentazione)

- Sanzione amministrativa: € 516,00

- Stima opere murarie: € 2.000,00 (da eseguirsi con impresa edile)

Le opere edili non sono soggette a redazione di Piano della Sicurezza in quanto non rientrano in quelle assoggettate dalla normativa.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Adottato con Delibera n. 25 Seduta Consiliare del 13/07/2010 terminata il 14/07/2010 e approvato con Delibera n. 16 Seduta Consiliare del 22/05/2012

Zona omogenea: PRU 6 - progetti unitari di impianto urbanistico - Programmi di Riqualificazione Urbana

Norme tecniche di attuazione: si rimanda a N.T.A. del Comune di Milano "omissis.

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti anche alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Paolo Delfino pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche).

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita in data 04.11.2003 a rogito del Notaio dott. Carlo Magaldi di Milano, n. 1563/575 di repertorio, trascritto, in data 10.11.2003, ai nn. 89569/58583, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, ora dott.ssa Flaviana Boniolo, con decreto in data 28 giugno 2016, ha nominato quale custode giudiziario del compendio

pignorato la società SIVAG SPA, Tel. 02.26952007 (dalle ore 14.00 alle ore 17.30), mail: immobiliare@sivag.com.

Si ribadisce, inoltre, che le visite all'immobile verranno sostituite dall'invio agli interessati (previa richiesta in tal senso), da parte del custode giudiziario, Sivag S.p.a., di un video tour dell'appartamento pignorato.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche), è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, relazione di stima, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia-relazione estimativa, nonché la planimetria catastale presentata in data 20.12.2020.

Si segnala, inoltre, che al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", nonché sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 2.12.2017.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, inoltre, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che, **in caso di offerte numerose, la riunione potrà essere spostata in altro luogo, che sarà reso noto dopo la scadenza del termine per il deposito delle offerte stesse, mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it), nella sezione degli eventi significativi relativi al lotto; è, pertanto, onere degli offerenti verificare su detto portale l'eventuale pubblicazione della comunicazione che indicherà il nuovo luogo e, se del caso, giorno ed ora della riunione.**

avv. Luca Perata, con studio in Milano,

Viale Bianca Maria n. 24

Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail: l.perata@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:

martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, li 7 gennaio 2025

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)