

Avv. Camillo Marino
20124 Milano Via Giacosa n. 31
camillo.marino@libero.it
camillo.marino@milano.pecavvocati.it
Cell. 333.3754222

TRIBUNALE DI MILANO
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Roberto Angelini
Professionista delegato **Avv. Camillo Marino**
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

* * * ☐ * * *

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 472/2024**

promossa da:

“omissis”

creditore procedente

contro

“omissis”

debitore esecutato

oooooooooooo

Il sottoscritto Avv. Camillo Marino, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in oggetto,

v i s t i

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione in data 28 novembre 2024;
- l'art. 591 c.p.c.;

avvisa

che il giorno **27 marzo 2025** alle **ore 15,00** presso lo studio del Professionista Delegato, in **Milano, Via Giacosa, 31**, si procederà alla vendita senza incanto dei beni immobili relativi al lotto sotto indicato.

Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto dovrà depositare l'offerta, in regola con il bollo e in busta chiusa, entro **le ore 13,00** del giorno **26 marzo 2025** presso lo studio del Professionista Delegato, in Milano, Via Giacosa n. 31

VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

Dell'immobile pignorato – infra descritto – con le modalità e alle condizioni di seguito dettagliate.

Modalità della vendita

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto;
- 2) Il prezzo base è di **€ 96.000,00**;
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari di ufficio entro le **ore 13,00** del giorno **26 marzo 2025** **in busta chiusa** presso lo Studio dell'Avv. Camillo Marino in **Milano Via Giacosa n. 31**;

modalità dell'offerta

l'offerta (in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- Il numero della procedura esecutiva **RGE 472/2024**;
- I dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ed estremi catastali – foglio – particella e subalterno);
- Le generalità complete dell'offerente, unitamente a fotocopia della carta d'identità e del numero del codice fiscale;
- qualora offerente fosse una persona giuridica societaria, oltre alla documentazione di cui al punto precedente (riferita a chi presenta l'offerta) dovrà essere allegato certificato aggiornato al Registro delle Imprese e statuto vigente c/o copia dell'eventuale procura notarile;
- l'indicazione della somma offerta;
- Assegno circolare non trasferibile, intestato "**Avv. Camillo Marino – RGE 472/2024**" portante cauzione non inferiore ad un decimo della somma offerta. Le offerte, da intendersi irrevocabili fino alla data dell'udienza di cui al punto seguente, e, comunque, per almeno 120 giorni, **saranno considerate valide ed efficaci se pari o superiori al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base, nella fattispecie pari ad € 72.000,00.**

4) Il giorno **27 marzo 2025** alle ore **15,00** è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per le dichiarazioni sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c. Nel caso vi fosse pluralità di offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.) con rialzo minimo di **€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara, fermo restando che nell'ipotesi di offerte al medesimo prezzo senza ulteriori rilanci, l'aggiudicazione avverrà a favore di colui che per primo avrà depositato l'offerta. In ogni caso l'immobile verrà assegnato al creditore che abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., se le offerte presentate o quelle raggiunte nella gara, non arriveranno al prezzo base d'asta.

5) L'aggiudicatario, entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione definitiva dovrà versare al Professionista Delegato il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia dell'acquisto mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati al Professionista delegato.

Con questo avviso si rende noto 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.

6) L'immobile viene messo in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge 47/1985 e al D.Lgs. 380/2001 e loro modifiche e integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali 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 di 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.

7) Il Consulente Tecnico d'Ufficio Arch. Flavia Maria Buonaiuto, dedica ampio spazio al giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale dei cespiti immobiliari posti in vendita, ivi compreso l'inquadramento urbanistico delle aree:

si ricorda che la relazione di stima è da intendersi parte integrante del presente avviso e che nell'offerta d'acquisto, a pena di inefficacia, andrà resa la dichiarazione di averla consultata interamente e di essere pertanto edotti sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova il cespite pignorato al momento della vendita;

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA: Il perito rileva al punto 7.2 e 7.3 della perizia quanto segue:

- Paragrafo 7.2 “La scrivente premette che nel corso della visura atti edilizi **non ha rilevato elaborati grafici né inerenti il Permesso di Costruire rilasciato in data 11.10.2004 prot. 22176 (P.E. 3/04), né inerenti D.I.A. per varianti al P.E. 3/04** del 9.11.2006 prot. 27123, ad eccezione della “**Verifica di adattabilità Edificio A - pianta piano primo**”.

Tale elaborato risulta conforme alla Denuncia di variazione presentata e alla planimetria catastale rilevata dalla scrivente, afferente il sub. 709 del foglio 12 particella 498 del catasto fabbricati, presentata in data 6.10.2006.

Pertanto, la sottoscritta prenderà come riferimento per la verifica della conformità, esclusivamente la **planimetria catastale presentata il 6.10.2006**.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità gravi (di consistenza) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nella tavola di verifica di adattabilità.

Le difformità rilevate sono le medesime indicate nel successivo paragrafo 7.3, inerente la conformità catastale del bene; dalla rappresentazione grafica in figura 2 è possibile desumere la rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale del bene.

Le difformità edilizie rilevate sono **Regolarizzabili mediante** ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nell'elaborato sopra indicato, in considerazione della completa mancanza di elaborati grafici allegati al Permesso di costruire (ad eccezione della verifica di adattabilità allegata a D.I.A.), mediante opere di rimozione dei serramenti attualmente innestati sul muro preesistente (presumibilmente di altezza pari ad almeno mt. 2,15) del balcone lato Est prospiciente l'interno, confinante con altra unità immobiliare e con “giardino pensile”; mediante opere atte a modificare la distribuzione interna ed esterna, rispetto all'ampliamento realizzato nel vano soggiorno con inglobamento di porzione di balcone (trasformato in cucinotto) e rispetto all'ampliamento del locale bagno con inglobamento di porzione di balcone e costruzione di muratura e serramento; andrà analogamente ripristinata la consistenza del giardino pensile e realizzata muratura e serramento a confine con il preesistente balcone. Andrà pertanto anche previsto il ripristino degli impianti nell'angolo cottura in soggiorno, il completo rifacimento del bagno come rappresentato in fig. 1, andranno ripristinati i pavimenti del soggiorno e del bagno, i rivestimenti e ed i sanitari del bagno come previsto nella tavola “verifica di adattabilità”.

Il costo per tali opere si stimano in un importo compreso tra **Euro 15.000,00 ed Euro 18.000,00** circa.

Costo e oneri totali stimati: Euro 16.500,00 circa.

- **Paragrafo 7.3**

- **7.3 Conformità catastale**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.10.2006.

In particolare:

- - è stata demolita porzione muraria di tamponamento esterno a confine con balcone lato Est, al fine di inglobare parte del balcone nel soggiorno, con creazione di arco e realizzazione di cucinotto;
- - è stato demolito tavolato interno ad angolo tra il soggiorno e il bagno, per ampliare il soggiorno;
- - è stata demolita porzione muraria di tamponamento esterno a confine con balcone lato Est al fine di inglobare parte del balcone per ampliare il locale bagno;
- - è stata realizzata porzione di muratura e serramento esterno a chiusura del bagno sul lato verso il terrazzo (giardino pensile) al fine di ampliare quest'ultimo;
- - è stata demolita porzione muraria di tamponamento esterno a confine tra balcone e terrazzo;

L'immobile oggetto della presente è da considerarsi conforme da un punto di vista catastale, salvo le opere edilizie previste al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima per il ripristino dello stato a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 6.10.2006.

Per partecipare alle aste giudiziarie non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura)

L'immobile risulta libero da persone e cose.

Descrizione dell'immobile

Lotto unico

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Bareggio (MI), Via Concordia n. 55, consistente in appartamento al piano primo composto da due camere, soggiorno/cottura, bagno, disimpegno, loggiato, balcone, giardino pensile e giardino pensile non accessibile.

Il tutto Censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 12, particella 498, subalterno 709 cat. A/3**, Piano 1 - classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 m2, totale escluse aree scoperte 57 m2, rendita Euro 247,90

Coerenze da nord in senso orario

Scala comune, proprietà di terzi, mappali 1041 e 499, proprietà di terzi, mappale 499, Via Concordia.

*** ** *

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere sono eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso lo studio in cui si terranno le operazioni di vendita.

Per ogni informazione sulla vendita giudiziaria e per le visite all'immobile rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Avv. Camillo Marino, con studio in Via Giocosa n. 31, 20127 - Milano, mobile 333.3754222 – camillo.marino@libero.it

L'elaborato peritale è consultabile sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, anche per la verifica dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e per la verifica di eventuali difformità, di atti di asservimento urbanistico e di convenzione edilizie, con tutte le pertinenze, accessioni.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte d'acquisto alla vendita senza incanto mediante diffusione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it> sui siti www.entetribunali.it www.aste.immobiliare.it www.immobiliare.it e www.repubblica.it.

Milano,

Il professionista delegato
Avv. Camillo Marino