

Avv. Laura Battaglia
Corso Genova n. 14- 20123 Milano
email: avvocatolaurabattaglia@gmail.com
P.F.C: laura.battaglia@milano.pcavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott. Carlo Stefano Boerci

Nella procedura esecutiva **n. 986/2023 R.G.E.**, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Laura Battaglia con studio in Milano, Corso Genova n. 14;

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(primo esperimento)

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La sottoscritta Avv. Laura Battaglia:

- vista l'ordinanza di delega del 26.11.2024 Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Stefano Boerci
- vista la perizia dell'arch. Vincenza Nardone del 23.10.2024;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della **vendita senza incanto per il giorno 27 marzo 2025 ore 11.00** dell'unità immobiliare infra descritta - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.

2) Il prezzo base d'asta della vendita senza incanto viene così fissato:

LOTTO UNICO EURO 16.000,00 (SEDICIMILA/00).

E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo: l'offerta minima di acquisto è di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) pari a ¼ del prezzo base d'asta. Non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo.

3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta bianca** (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) e chiusa, presso il mio studio in Milano, Corso Genova n. 14, esclusivamente nel giorno 26 MARZO 2025 dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

La busta dovrà contenere la dichiarazione (**con marca da bollo da Euro 16,00**) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni, **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.

Nel caso in cui l'offerente sia cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art 582 c.p.c.; in mancanza, le comunicazioni e le notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto - a pena di inefficacia dell'offerta medesima - dovrà contenere altresì l'indicazione del prezzo almeno pari all'offerta minima di acquisto determinata in Euro 12.000,00.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, dovrà essere corredata da assegno circolare intestato a "Proc. Esecutiva n. 986/2023 R.G.E." e pari al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione – che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente.

L'offerta di acquisto non è efficace se: a) perviene oltre il termine stabilito, b) se inferiore all'offerta minima come sopra determinata in Euro 12.000,00, c) se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata.

4) L'offerta è irrevocabile.

5) **Potranno partecipare alla vendita senza incanto:** l'offerente in proprio personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

6) I creditori potranno proporre **istanza di assegnazione** del compendio pignorato al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

7) In data 27 marzo 2025 ore 11.00, il sottoscritto delegato - presso il proprio studio in Milano, Corso Genova n. 14, aprirà le buste alla presenza degli offerenti e si svolgerà la riunione per deliberare – sentite le parti e i creditori iscritti presenti – sull'offerta a norma dell'art. 573 c.p.c..

- In caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte):
- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato (Euro 16.000,00) si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta indicato ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà all'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 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. In ogni caso, ove siano state presentate apposite 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..

La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 500,00 per immobili con prezzo base fino ad € 25.000,00; € 1.000,00 per immobili con prezzo base da € 25.000,01 ad € 60.000,00; € 1.500,00 per immobili con prezzo base da € 60.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili con prezzo base da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili con prezzo base da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili con prezzo base da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili con prezzo base da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili con prezzo base oltre € 260.000,01.

La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul sito delle vendite.

8) L'aggiudicatario dovrà versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, le spese di trasferimento della proprietà (formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale), oltre accessori di legge, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato entro venti giorni dall'aggiudicazione.

Si avverte l'aggiudicatario, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. così come specificato dall' 2 comma 7 DM N. 227 del 15.10.2015, che la **quota a suo carico del compenso del delegato relativo alla fase**

di trasferimento della proprietà ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni sino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni sino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

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. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo lotto oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

DISPOSIZIONI

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 co. 2 disp. att. c.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

In Comune di Milano, via Anselmo da Baggio, 14, piena proprietà per l'intero di autorimessa al piano terreno, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue: Foglio 368, Particella 291, Subalterno 515, Zona Censuaria 3, via ANSELMO DA BAGGIO n. 14, Piano T, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 11, Superficie Catastale Totale 11 mq., Rendita Euro 64,20. Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi su tre lati, cortile al mappale 290. Foglio 368, Mappale 291, Subalterno 515 – Autorimessa - Cat. C/6.

Regolarità edilizia: Il piccolo fabbricato in cui è ricompresa l'autorimessa *de quo* è stato costruito in base a Licenza. Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 30/7/1970 con il n. 1836 e risulta realizzato "...in conformità al progetto approvato, salvo la pavimentazione del cortile che deve essere ancora fatta". Lo stato dei luoghi risulta dunque regolare dal punto di vista amministrativo.

Conformità urbanistica: Conforme

Conformità catastale: Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – allegato 7 C.T.U. – tuttavia l'altezza netta interna rilevata risulta di ca ml. 2,20 e non ml. 2,50 come ivi riportato. Inoltre si rileva l'errata intestazione catastale in quanto non risulta aggiornata con i decessi degli usufruttuari, come più sopra fatto constare. A parere del perito, non occorre aggiornare la detta planimetria catastale solo per la diversa altezza netta interna tuttavia, prima della vendita è opportuno effettuare l'aggiornamento degli intestatari. Il perito ritiene conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, che i dati catastali e le planimetrie non si possano ritenere conformi allo stato di fatto.

Stato occupativo: l'immobile è libero.

PUBBLICITA'

- pubblicazione sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: Enti e Tribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it e nella sezione

annunci dei siti Repubblica.it e Avvisi Notarili.Notariato.it; ed ancora pubblicazione su Repubblica Milano e Metro Milano.

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.net; ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode;
- invio di una e-mail all'amministrazione dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziari.

Si precisa **che 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.

Il custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al D.M. 32/2015

Si avverte che 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.

Milano, 14 gennaio 2025

Il professionista delegato alla vendita

Avv. Laura Battaglia
L. Battaglia

