

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 1497/2019

G.E. il dott. Giacomo Puricelli

Promossa da

Condominio Via Osteno, n. 4, Milano (C.F. 95533770152),
con gli avv.ti Anna Giannoni e Marco Loro

- creditore procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott. Giacomo Puricelli, del giorno 6 luglio 2021, così come modificata con successivo provvedimento in data 19 luglio 2021, nonché l'art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **3 febbraio 2022, alle ore 17.00**, si terrà,
al prezzo base di Euro 165.000,00
(centosessantacinquemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 123.750,00**
(centoventitremilasettecentocinquanta/00), come previsto dall'art. 571 c.p.c., la vendita senza incanto del **diritto di proprietà** oggetto di espropriazione, relativo agli immobili qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano, Via Osteno, n. 4,

- **appartamento ad uso abitazione**, posto al piano primo della scala G, interno 7, composto da tre locali con cucinotto, veranda, ingresso, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone con annessa **cantina** al piano S1, censito al catasto fabbricati del Comune di Milano al

foglio **420**, mappale **70**, subalterno **34**, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale 90 mq., superficie catastale totale, escluse aree scoperte, 88 mq., rendita € 610,71, via Osteno n. 4, piano: 1-S1, interno: 7, scala: G.

Coerenze da nord in senso orario

- quanto all'abitazione: corpo scala e altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare e cortile comune e corpo scala;

- quanto alla cantina: cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune.

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dott.ssa Alessandra Zizanovich, in data 17.11.2005, n. 6556/2481, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 29.11.2005, ai nn. 91313/50817.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto.

2) II prezzo base è di Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00), con offerta minima consentita pari ad Euro 123.750,00 (centoventitremilasettecentocinquanta/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 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 2 febbraio 2022.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 1497/2019*", **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 delle perizie 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 € 123.750,00, 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 3 febbraio 2022, alle ore 17.00,** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, 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:

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

- 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, 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 3.000,00** 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 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 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.

7) Il diritto di proprietà pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni sulle regolarità urbanistica, edilizia e catastale, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, evidenziando quanto segue:

pagina 16 perizia: "Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

parzialmente verificata - difforme

Non avendo ottenuto il completo fascicolo edilizio da parte dell'ente preposto la disamina degli atti si è limitata alla concessione in sanatoria rilasciata in data 31/10/1989 - n. 002860 - n. atti 436240/126493/86 - rispetto alla quale lo stato dei luoghi rilevato presenta le difformità di seguito descritte

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

verificata, difforme ELENCO DELLE DIFFORMITA' RILEVATE TRA STATO DEI LUOGHI E DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA

- *Suddivisione dell'ampio soggiorno per la creazione di una cucina abitabile*
- *Eliminazione del tamponamento perimetrale tra vecchio cucinotto e veranda*

- *Eliminazione vecchio cucinotto*
- *Spostamento tavolo tra camera e bagno ad ovest a favore di una più ampia superficie del bagno*
- *Trasformazione del ripostiglio a sud in secondo bagno con ampliamento della superficie del medesimo a sfavore della camera posta ad est"*

omissis

"Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio/catastale, tra un minimo di € 4.000,00 ed un massimo di € 6.000,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 5.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti."omissis.

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 quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

9) **Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato.**

Stato di possesso: I beni pignorati, appartamento e cantina, al momento dell'accesso, erano liberi da persone.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Giacomo Puricelli, ha nominato, quale custode del compendio pignorato, lo stesso scrivente professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite all'immobile.

Si segnala, altresì, che, all'indirizzo: pvp.giustizia.it, è possibile reperire ulteriori

informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche, stralcio documenti allegati alla perizia ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia.

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, quindi, 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 professionista delegato avvisa, inoltre, che, stante l'emergenza epidemiologica in atto, l'accesso alla sala ove si terrà la vendita sarà limitato ai soli offerenti (senza, quindi, la presenza di accompagnatori), che dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno un metro ed essere muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19 (comprensivi, a mero titolo esemplificativo, del gel igienizzante per le mani e della mascherina), previa misurazione della temperatura corporea.

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. Alberto Comaschi con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n. 24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
a.comaschi@studiolegalecomaschi.it

Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 30 novembre 2021

(Avv. Alberto Comaschi)