

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2230/2012
promossa da
- ACHILLE PARABIAGHI SPA -
contro
- debitore esecutato -

(indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

17 MAGGIO 2022 ore 10,00

La sottoscritta Avv. Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 27 maggio 2014;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- visto il Provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 23 marzo 2017;
- vista l'Ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Silvia Vaghi in data 07 ottobre 2021;
- vista la perizia agli atti del Geom. Michele Berardini in data 11 aprile 2014;

AVVISA

che si procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile sito in:

**COMUNE DI BARANZATE
VIA AQUILEIA N. 12/A – TORRE C**

Piena proprietà di **appartamento** posto al secondo piano, di tre locali oltre servizi, composto da: soggiorno con comunicante zona cucina, due camere, bagno e disimpegni, oltre a balcone con ripostiglio, il tutto per complessivi mq 73. L'immobile risulta identificato al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al: **foglio 67, mappale 116, subalterno 17**, Via Aquileia n. 12/A, piano 2, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, RC € 325,37.

Coerenze dell'appartamento da nord-est in senso orario: cortile comune su due lati, passaggio comune, altra unità.

Notizie urbanistiche: il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di vendita, è stato edificato ante 1 Settembre 1967, in forza di Nulla Osta per opere edilizie n. 178 rilasciato in data 27 novembre 1963. La perizia evidenzia che **l'edificio risulta in scadenti condizioni** e necessita di consistenti interventi di manutenzione e ristrutturazione anche a livello statico e strutturale. Risulta evidenziato in perizia una **diversa distribuzione degli spazi interni** che dovrà essere oggetto di sanatoria da parte dei futuri aggiudicatari, precisandosi che il costo stimato **risulta dedotto dalla valutazione peritale del bene**. L'esperto riferisce che i costi della pratica edilizia e della variazione catastale N.C.E.U.

(comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.) nonché i costi delle eventuali opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti siano quantificabili in circa €. **5.000,00 / 6.000,00**;

Attestazione energetica: si precisa che l'unità immobiliare predetta rientra nella classe energetica G 205,15 kWh/m²a, come da attestato di certificazione energetica registrato in data 28.02.2013, codice identificativo 15250-000051/13 e valido fino al 28/02/2023.

Stato occupativo: il Custode Giudiziario, Sivag S.p.A., con relazione depositata in data 16.11.2021 e agli atti del procedimento, precisava che *“l'immobile è tuttora **LIBERO** da persone e con al suo interno residui di arredo privi di valore commerciale, mentre le chiavi della serratura della porta d'ingresso, nella disponibilità del Custode SIVAG S.p.A., sono funzionanti”*. Lo smaltimento dei beni ivi giacenti verrà eseguito dal Custode, con costi a carico della procedura esecutiva.

Provenienza: Atto di compravendita in data 28.10.2005 Notaio Dr. Francesco Lacchi rep. 51499/22290, trascritto alla Conservatoria RR.II. Milano 2 il 22.11.2005 ai nn.ri 174096/88635.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dal Geom. Michele Berardini, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita senza incanto avrà luogo il **17 MAGGIO 2022 ore 10,00**, con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c.;

2. gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo base di euro 48.600,00** (*quarantottomilaseicento/00*); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 36.450,00** (*trentaseimilaquattrocentocinquanta/00*) e relativo rilancio minimo di **euro 1.000,00** (mille/00);

3. le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in busta chiusa (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore 13 del giorno precedente a quello fissato per la vendita; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.

4. L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **17 MAGGIO 2022 ore 10,00**, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito estimatore (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 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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.

B) Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di **euro 48.600,00** (*quarantottomilaseicento/00*); saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'**offerta minima in euro 36.450,00** (*trentaseimilaquattrocentocinquanta/00*) e relativo rilancio minimo di **euro 1.000,00** (mille/00);

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo 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.

E) **Entro le ore 13** del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno o festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. Esecutiva n. RGE 2230/2012**", per un importo pari al **20 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 minore 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 del Giudice dell'Esecuzione.

G) 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.

H) All'udienza sopra fissata del **17 MAGGIO 2022 ore 10,00**, 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 senz'altro ad 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 60 giorni dall'aggiudicazione;** ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque

somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; **fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B.**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

M) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

N) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che per partecipare alle aste **NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE**. Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità, dal **Custode Giudiziario Sivag S.p.a.**, ovvero dal **Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini**. 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, ovvero prendendo contatti diretti con il Custode Giudiziario all'indirizzo email: immobiliare@sivag.com. Si evidenzia, inoltre, che **nel rispetto delle prescrizioni di distanziamento personale e di precauzione sanitaria previste dalle vigenti normative per fronteggiare il rischio epidemiologico dovuto alla diffusione del virus COVID 19**, gli offerenti analogici interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all'udienza di vendita **muniti di green pass, guanti e mascherina**;
- rispettare il **distanziamento personale**;

Per facilitare il compito del Professionista delegato alla vendita:

- **inserire all'interno della busta contenente l'offerta**, oltre alla documentazione summenzionata fotocopia dell'assegno e dei documenti di identità degli offerenti.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile

relativa all'immobile sui seguenti siti internet: **EntieTribunali.it** - **Aste.Immobiliare.it** - **Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it** - **Immobiliare.it** e nella sezione **Annunci dei siti Repubblica.it** e **AvvisiNotarili.Notariato.it**; ed ancora pubblicazione su **Repubblica Milano** e **Metro Milano**.

- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it - www.legalmente.it; ed ancora su **Corriere Lombardia e Leggo**.

- invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore** dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy.

Milano, lì 14 febbraio 2022

Il Professionista delegato
Avv. Giulia Minini