Avv. Luca Perata
20129 Milano – V.le Bianca Maria 24
Telefoni 02-72010539 – 02-76390458
Fax 02-72011186

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 798/2021

G.E. il dott. Giacomo Puricelli

Promossa da

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

contro

Debitore esecutato (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. Giacomo Puricelli, del giorno 29 marzo 2022, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **20 ottobre 2022, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 60.000,00 (sessantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel **Comune di Milano (MI), via Sibari n. 15/A, magazzino con bagno, posto al piano terra, oltre appezzamento di terreno pertinenziale di circa 300 mq.** (Si evidenzia, inoltre, che, nell'atto di provenienza del bene, viene precisato che "***nella vendita sono compresi mq. 120***

(centoventi) di superficie lorda di pavimento (SLP) sull'area di proprietà della parte venditrice al mappale 399". Sarà, pertanto, onere dell'aggiudicatario verificare, presso l'ufficio tecnico comunale competente, l'effettiva possibilità di utilizzare l'anzidetta superficie lorda di pavimento).

La sopra descritta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio **608**, particella **47** e particella **402**, zona censuaria 3, Cat. C/2, classe 8, consistenza 37 mq., superficie catastale totale 67 mq., rendita catastale Euro 131,85, via Sibari n. 15, piano: T.

Coerenze, da nord in senso orario: in corpo unico via Sibari, passaggio comune, proprietà mappale 404, via privata;

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

***

Si segnalano, così come rilevate dall'esperto, geom. Michele Bonanzinga, a pagina 5 della relazione di stima, "*Servitù costituite con atto notaio Stefania Rosa di Milano in data 19-07-2000 rep. n. 13672/2286 a favore del cortile comune censito al foglio 608 mappale 329 ed a carico del terreno pertinenziale dell'unità in questione fg 608 mappale 402, al fine di concedere ai condomini ed ai tecnici competenti l'accesso, per il controllo, la manutenzione e la riparazione al locale censito al fg 608 mappale 47 (bene comune non censibile: centralina elettrica) cui fanno capo tutti gli allacciamenti relativi alle singole unità immobiliari del condominio, oltre a servitù perpetua di passaggio a favore ed a carico delle stesse porzioni immobiliari, per tutte le tubature relative agli allacciamenti acqua-gas-luce-telefono che*

partendo dal locale censito al mappale 47 di cui sopra si diramano verso le singole unità immobiliari"

***

Stato occupativo del bene

Il bene è occupato dal debitore esecutato senza titolo opponibile alla procedura

***

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

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

2) II prezzo base è di Euro 60.000,00 (sessantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/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 19 ottobre 2022.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 798/2021*", **per un importo pari 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/relazione 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 € 45.000,00, 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 20 ottobre 2022, 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 offerenti[1] 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

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

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 1.300,00** 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) **Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia/relazione 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, geom. Michele Bonanzinga, si riferisce, tra l'altro, che:

"• ***Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso***

Servitù costituite con atto notaio Stefania Rosa di Milano in data 19-07-2000 rep. n. 13672/2286 a favore del cortile comune censito al foglio 608 mappale 329 ed a carico del terreno pertinenziale dell'unità in questione fg 608 mappale 402, al fine di concedere ai condomini ed ai tecnici competenti l'accesso, per il controllo, la manutenzione e la riparazione al locale censito al fg 608 mappale 47 (bene comune non censibile: centralina elettrica) cui fanno capo tutti gli allacciamenti relativi alle singole unità immobiliari del condominio, oltre a servitù perpetua di passaggio a favore ed a carico delle stesse porzioni immobiliari, per tutte le tubature relative agli allacciamenti acqua-gas-luce-telefono che partendo dal locale censito al mappale 47 di cui sopra si diramano verso le singole unità immobiliari".

"***7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE***

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 01-09-1967

L'immobile è stato costruito insieme alla restante parte, esclusa dalla stima, con licenza edilizia n. atti 110992/24550/ del 1955 del 24-08-1955 – licenza edilizia atti n. 129094/2274/ 1965 del 30-06-1965.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità risultava difforme per aver modificato, rimpicciolendolo, il bagno e per modifiche di facciata. Inoltre risulta in opera una struttura

metallica ma senza copertura e una recinzione posticcia in pannelli in lamiera coibentata.
Si rende necessaria la presentazione di una Scia in sanatoria. Il costo approssimativo è di € 4.000 che verrà detratto dalla stima complessiva.

7.1. Conformità catastale

L'attuale planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio risulta difforme per le motivazioni di cui sopra".

***

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 del geom. Michele Bonanzinga pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche).

***

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data 01/02/2001, dal Notaio dott.ssa Stefania Rosa, rep. 14543, trascritto, in data 08/02/2001, ai nn. 6606/4783, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1.

***

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott. Giacomo Puricelli, con decreto in data 9 settembre 2021, ha nominato quale custode giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

***

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

***

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 professionista delegato avvisa, quindi, 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 essere muniti dei presidi di sicurezza disposti dalla vigente normativa per il contenimento dell'epidemia Covid-19.

***

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, lì 18 luglio 2022

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)