

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N. 1
20121 MILANO
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797
EMAIL: AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 844/2018
INTESA SANPAOLO SPA
contro
- debitore esecutato -

(indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

28 APRILE 2022 ore 10,00

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

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli in data 28 novembre 2018;
- 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;
- vista la perizia di stima dell'immobile redatta dall'Arch. Isabella Tangari in data 23 ottobre 2018;
- vista la diserzione all'asta rispettivamente del 19 settembre 2019 e 23 ottobre 2020;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

Lotto 1: COMUNE DI CUGGIONO

VIA CONCORDATO N. 20

LOTTO N. 1: Piena proprietà di **Appartamento** al piano primo composta da ingresso/sala da pranzo, bagno, camera, più **cantina** al piano interrato, e **box** il tutto per una superficie complessiva di 49 mq. circa, attualmente censiti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti identificativi:

Appartamento: **fg. 8, part. 575, sub. 5**, Via Concordato n. 20 piano: 1-S1, cat. A/2, Cl. 4, cons. 3 vani, sup. 48 mq, r.c. € 294,38;

Box: **fg. 8, part. 575, sub 13.**, Via concordato n. 20 piano: S-1, Cat. C/6, Cl. 7, cons. 13 mq, r.c. € 38,27;

Coerenze dell'appartamento: Nord mapp. 204, Sud altra unità, Est cortile, Ovest Via Concordato;

Coerenze vano cantina: Nord terrapieno, Sud corridoio comune, Est terrapieno, Ovest altra unità.

Conformità catastale: il Perito estimatore, rileva che la scheda catastale È **CONFORME** allo stato dei luoghi rilevato;

Conformità edilizia: l'unità È **CONFORME** all'ultima pratica edilizia protocollata;

Provenienza: l'unità immobiliare è pervenuta con atto di compravendita del 15.4.2005, rep 45043/4708, trascrizione n. 60439/31249 del 28.4.2005, Notaio Dott. Valerio Tacchini;

Stato occupativo: sin dall'accesso presso l'immobile risulta **LIBERO** da stati opponibili all'aggiudicatario, ma, di fatto, occupato. La liberazione dell'immobile verrà eseguita a cura del sottoscritto Custode Giudiziario.

**Lotto 2: COMUNE DI CUGGIONO
VIA CONCORDATO N. 24**

LOTTO 2: Piena proprietà di immobile ad uso **BAR/RISTORANTE** a piano terreno composto da locale bar, servizi igienici, depositi, spogliatoio, con un piccolo cortile, piano soppalco e una cantina al piano interrato, il tutto per una superficie complessiva di 296 mq. circa, attualmente censiti al Catasto dei Fabbricati di detto Comune con i seguenti identificativi:

- **fg. 8, part. 204, sub. 501**, graffato alla particella 206, subalterno 502 e graffato alla particella 207, indirizzo Via Concordato n. 24, piano: T/1/S1 - scala U, comune Cuggiono, Cat. C/1, Cl. 5, cons. 210 mq., sup. 300 mq, r. c. € 4.349,08;

- **fg. 8, part. 575, sub. 2**, Via Concordato n. 20 piano: T, comune Cuggiono, categoria C/2, classe 5, consistenza 10 MQ, superficie 16 MQ, rendita € 22,72

Coerenze del locale commerciale: Nord altra unità, Sud altra unità/mapp 575, Est Via Concordato, Ovest altra unità;

Coerenze vano cantina: Nord terrapieno, Sud corridoio comune, Est terrapieno, Ovest altra unità.

Conformità catastale: **NON CONFORME** - quanto al locale deposito piano terra (**fg. 8, part. 575, sub 2**), il Perito estimatore, rileva che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla scheda catastale depositata** in quanto è stata aperta una porta di comunicazione sul tavolato che divide il sub 501 dal sub 2. Tale porta, non è segnata né sulla scheda catastale, né sulla pratica edilizia. L'irregolarità è regolarizzabile mediante pratica **DOCFA** per variazione/diversa distribuzione di spazi interni, al costo preventivabile di € **1.000,00**;

Conformità edilizia: **NON CONFORME** - il Perito rileva, che **lo stato dei luoghi non corrisponde alla pratica edilizia protocollata**, in quanto è stata aperta una porta di comunicazione sul tavolato che divide il sub 501 dal sub 2. Tale porta non è segnata sulla pratica edilizia. L'irregolarità è regolarizzabile mediante pratica edilizia **CILA A SANATORIA** e al costo complessivo preventivabile pari ad € **2.500,00=**, di cui € **1.000,00=** a titolo di **sanzione** ed € **1.500,00=** per la **pratica edilizia**;

Provenienza: l'unità immobiliare è pervenuta con atto di compravendita del 21.12.2000, rep 79872/19259, trascrizione n. 121288/82892 del 22.12.2000, Notaio Dott. Aldo Graffeo;

Stato occupativo: sin dall'accesso presso l'immobile risulta **LIBERO** da persone ma non da cose. La liberazione dell'immobile verrà eseguita a cura del sottoscritto Custode Giudiziario;

Attestazione energetica: Si precisa che l'unità immobiliare predetta rientra nella **classe energetica D - 644.39 kWh/m²a**, come da **Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo: 1509600006116, valido fino al 24.5.2026;**

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall' Arch. Isabella Tangari in data 23 ottobre 2018, 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 giorno 28 APRILE 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 di:

LOTTO N. 1 (foglio 8, particella 575, subalterno 5 - appartamento/cantina/box):

prezzo base euro 33.920,00= (trentatremilanovecentoventi/00);

offerta minima euro 25.440,00= (venticinquemilaquattrocentoquaranta/00);

rilancio minimo euro 1.000,00= (mille/00) come indicato al punto H);

LOTTO N. 2 (foglio 8, particella 204, subalterno 501 - bar/ristorante):

prezzo base euro 200.320,00= (duecentomilatrecentoventi/00);

offerta minima euro 150.240,00= (centocinquantamiladuecentoquaranta/00);

rilancio minimo euro 4.000,00= (quattromila/00) come indicato al punto H);

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 **28 APRILE 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 (da 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 i lotti oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato precisandosi che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato;**

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 e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un **assegno circolare non trasferibile** intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 844/2018 R.G.E.**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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 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 **28 APRILE 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 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 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 120 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 TUB;** 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.

N) 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.

O) 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 o dal Custode Giudiziario nominato, nella persona del **Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini**. Si avverte che **sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, solo 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.

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, i soggetti interessati alla partecipazione alla vendita senza incanto dovranno:

- comparire all'udienza di vendita **muniti di 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 un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche;**
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al **Portale delle vendite pubbliche** con espressa indicazione dell'indirizzo: portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

- 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 18 gennaio 2022.

Il professionista delegato
avv. Giulia Minini