

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Maria Burza  
Procedura esecutiva R.G.E. 135/2018  
promossa da  
**- creditrice procedente -**  
contro  
**- debitore esecutato -**

(*indicazioni omesse: D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9*)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**19 APRILE 2023 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 suindicata;

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice Dott.ssa Simona Caterbi in data 25.6.2019;
- 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 relazione di stima dell'Arch. Giovanni Renzi del 31.1. 2019, e successive integrazioni;
- visto il documento sul censimento dell'amianto a cura dell'Ing. Marco Tanzini del 13 dicembre 2018;
- viste le diserzioni alle aste del 23 gennaio 2020 e 11 ottobre 2022;

**AVVISA**

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

**COMUNE DI SENAGO (MI)**  
**VIA PETRARCA n. 2**

Piena proprietà di **Locale ad uso residenziale**, sviluppato su due piani (terra e interrato), oltre cantina pertinenziale per mq. 74,40, **oltre locali laboratorio** a piano terra per mq. 239,00; L'unità risulta così individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- **Fg. n. 36, mapp. 142 Sub.701**, Via Francesco Petrarca n. 2, piano T-S1, cat A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, 102 mq., r.c. Euro 360,23;
- **Fg. n. 36, mapp. 86 Sub. 2**, cat C/3, classe 2, consistenza 225 mq.,sup. catastale 238 mq., Piano T, Via Francesco Petrarca, 4; rendita Euro 371,85;

**Coerenze da nord in senso orario** (appartamento al piano terra sub. 701): altro mappale altra proprietà, cortile comune su tre lati;

**Coerenze da nord in senso orario** (laboratorio al piano terra sub. 2): altro mappale (202) altra proprietà e cortile comune su tre lati;

**Provenienza:** Successione in data 20.2.1994 trascritta a Milano il 1.9.1997 ai nn. 65305 /47918 e successiva accettazione di eredità trascritta il 17.1.2002 ai nn. 5961/3940 e per atto di compravendita del 12.12.1990 notaio Luigi Spera in Desio Rep. 55539/9075 trascritto a

Milano 2 il 10.1.1991 ai nn. 3532/2821;

**Stato di occupazione:** si evidenzia che sin dal sopralluogo eseguito dal Custode e dal Perito per la stesura dell'elaborato peritale, gli immobili risultavano di fatto **OCCUPATI**. **La liberazione dell'immobile dovrà avvenire a cura e spese dell'aggiudicatario;**

**Criticità:** Si evidenzia come nella perizia di censimento amianto elaborata dall'Arch. Marco Tanzini, lo stesso abbia rilevato come *“In considerazione del valore indice di degrado, dello stato di fatto dei materiali contenenti amianto e delle condizioni ambientali di contorno si valuta che, allo stato attuale, il rischio di dispersione di fibre e quindi d'inquinamento ambientale viene valutato di tipo ALTO e quindi risulta necessario procedere alla rimozione delle lastre in eternit e realizzazione di nuova copertura, previa verifica statica delle strutture”*.

**Conformità urbanistico-edilizia:** Gli edifici al mapp. 142 e mapp. 86 sono stati costruiti con licenza edilizia del 12.2.1975 n. 110/74. Le opere per la costruzione della cantina del sub. 701 e della tettoia del sub. 2 sono state regolarizzate con concessione in sanatoria del 28.8.2000. Il cambio di destinazione d'uso del sub. 701 da ufficio a residenza è stata eseguita a seguito della comunicazione del 28.11.2001.

**IL LABORATORIO NON È CONFORME:** presenta divisioni interne, abbassamenti e utilizzo (in buona parte è utilizzato come residenza) non autorizzati. Sul mappale 86 (catasto terreni) adiacente al sub. 701 è presente un casotto/ripostiglio (5,10 m x 1,6 m.) **NON REGOLARE**.

**Conformità catastale:** la situazione dell'appartamento **È CONFORME** all'ultimo stato segnalato nella planimetria catastale. **NON RISULTA CONFORME IL LABORATORIO** (divisioni interne che creano cucina, soggiorno 4 camere da letto, due bagni e magazzino. Sul mappale 86 (catasto terreni) adiacente al sub. 701 è presente un casotto/ripostiglio (5,10 m x 1,6 m.) non segnalato in planimetria.

La visura è aggiornata.

**Comparazione di parametri costruttivi:** come evidenziato dal Perito con riferimento alle varie componenti:

- strutturale: si è constatato un'**ASSENZA DI LESIONI STRUTTURALI** (statiche);
- di finitura: le caratteristiche di finitura dell'appartamento e del laboratorio sono in normali condizioni. La copertura è in **ETERNIT** (in allegato la relazione dell'ing. Tanzini che ha confermato la presenza del materiale) per cui **SARÀ NECESSARIO UNO SMALTIMENTO**. La stessa copertura presenta **INFILTRAZIONI** nei locali sottostanti.

**Altre informazioni:** non ci sono spese condominiali in quanto il lotto non fa parte di un condominio;

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del 7 aprile 2017 agli atti della procedura, redatta dall'Arch. Giovanni Renzi del 31.1. 2019, nonché del documento sul censimento dell'amianto a cura dell'Ing. Marco Tanzini del 13 dicembre 2018, da intendersi 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 **19 APRILE 2023 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 126.080,00** (centoventiseimilaottanta/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 94.560,00** (novantaquattromilacinquecentosessanta/00) e relativo minimo obbligatorio di euro **2.000,00** (duemila/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 **19 APRILE 2023 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 dallo stimatore (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 126.080,00** (centoventiseimilaottanta/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 94.560,00** (novantaquattromilacinquecentosessanta/00) e relativo minimo obbligatorio di euro **2.000,00** (duemila/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 e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**Proc. Esecutiva n. RGE 135/2018**", per un importo **pari al 10% 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 **19 APRILE 2023 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.

**D)** 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; 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 o dal **Professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini**. 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. 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 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 su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);
- 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, 7 febbraio 2023

Il professionista delegato  
avv. Giulia Minini

