

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 728/2021

G.E. la dott.ssa Rita Bottiglieri

Promossa da

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

contro

Debitori esecutati (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, ora dott.ssa Rita Bottiglieri, del giorno 22 febbraio 2022, il decreto, in data 3 maggio 2023, di decadenza degli aggiudicatari, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **18 gennaio 2024, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel **Comune di Senago (MI), via San Bernardo n. 34** (catastalmente, via XXV Aprile S.n.c.), **scala C, appartamento, posto al piano primo, composto da tre locali, cucina, doppi servizi, ampio terrazzo e balcone, oltre locale cantina e box auto collocati al piano interrato.**

Le sopra descritte unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Senago comune come segue:

- quanto all'appartamento con cantina, foglio **13**, particella **706**, subalterno **17**, Cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 102 mq. (totale, escluse

aree scoperte, 93 mq.), rendita catastale Euro 635,24, via XXV Aprile SNC, piano: 1-S1.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario: appartamento al sub. 18, scala comune al sub. 1, appartamento al sub. 16 e giardino al sub. 5.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario: cantine ai subb. 28 e 46, corridoio comune al sub. 1, terrapieno;

- quanto al box auto, foglio **13**, particella **706**, subalterno **59**, Cat. C/6, classe 5, consistenza 17 mq., superficie catastale totale 20 mq, rendita catastale euro 55,31, via XXV Aprile SNC, piano: S1.

Coerenze in contorno al box auto, da nord in senso orario: enti comuni, unità subb. 58 e 60 e cantine sub. 52 e 37.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo del bene

Il bene è occupato dai debitori eseguiti, senza titolo opponibile alla procedura.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.
- 2) Il prezzo base è di Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 161.250,00 (centosessantunomiladuecentocinquanta/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 17 gennaio 2024.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 728/2021", **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 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 € 161.250,00, 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 18 gennaio 2024, 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 offerenti¹ 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 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 4.000,00** 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 e non oltre 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

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

verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

7) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia/elaborato peritale 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, arch. Anna Teresa Ritacco, si riferisce, tra l'altro, che:

“4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e i progetti depositati in comune si evince una difformità, nel box è stato creato un soppalco con scala e struttura in ferro. La suddetta difformità non è sanabile, in quanto non rispetta le norme del

Regolamento Edilizio del comune di Senago, pertanto bisognerà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato.

Costo presunto lavori da eseguire per ripristino euro 1.500,00 oltre accessori di legge, previa comunque presentazione di una pratica edilizia (SCIA) da un tecnico abilitato per demolizione opere abusive e relativa sanzione amministrativa. Costo presunto euro 2.500,00.

4.3.2. Conformità catastale: *dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e i progetti depositati in comune si evincono difformità, come nel punto precedente”.*

“7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. *L'intero fabbricato è stato costruito in forza di Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Senago in data 21 gennaio 2002 prot. n. 1509 (P.E. 90/2001) e successiva concessione in sanatoria in data 2 luglio 2003 prot. n. 17433 e Denuncia Di Inizio Attività presentata in data 24 febbraio 2003 prot. n. 5183, in data 9 settembre 2003 prot. n. 9022, 26 novembre 2003 prot. n. 30732 e 30 marzo 2005 prot. n. 7720. Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 3 dicembre 2010, PG 0030300, certificato di collaudo lavori presentata in data 3 dicembre 2010.*

Attestazione agibilità per formazione silenzio-assenso rilasciata in data 20.09.2016 prot. N. 23700” omissis.

“In seguito a soppressione e fusione si sono ricavati i mappali da 690 a 694 giusta tipo frazionamento n. 741300 approvato il 3 agosto 2001 successivamente dal mappale 690 e sono stati generati i mappali 706 e 707 giusta tipo frazionamento n. 36295 approvato in data 23 gennaio 2004.

I suddetti mappali sono stati oggetto di convenzione urbanistica concernente piano di recupero con il Comune di Senago in notaio Giovan Giuseppe Sessa di Milano in data 5 novembre 2001 registrato il 23 novembre 2001 al n. 31961 e in data 1 aprile 2003 in notaio Maria Giordano di Limbiate registrata a Desio il 18 aprile 2003 al n. 1738, con le quali venivano ceduti gratuitamente i mappali da 691 a 694 e contemporaneamente veniva costituito il diritto di superficie nel sottosuolo del mappale 691 per la costruzione di box.

Quale corrispettivo della cessione del diritto di superficie, la società Casananda S.R.L si è impegnata per sé e per suoi aventi causa, ad eseguire a tempo

indeterminato proprie cure e spese tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia del parcheggio pubblico da realizzare su suolo dell'area al foglio 13 mappale 691, compreso il corsello di accesso a detto parcheggio pubblico che delle strutture statiche portanti, dei manufatti di proprietà superficiale con relativa impermeabilizzazione.

Si precisa che le porzioni di giardino annesse alle unità immobiliari situate al piano terreno sono di proprietà degli stessi condomini titolari di quest'ultime. Inoltre che le stesse, così come i camminamenti comuni, sono attraversate da tubazioni e da linee di erogazione e fornitura di energia, gas, elettricità ed altri servizi similari e pertanto i proprietari di tali aree non potranno opporsi ad eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli impianti in quanto soggette a servitù passiva nei confronti del condominio (rif. atto di provenienza all. 7).

In data 29.12.2004 è stata approvata dal comune di Senago – proposta giunta comunale n. 228 del 27.12.2004 - il testo della convenzione con Enel al fine della costituzione di servitù relativa a cabina ubicata nel sottosuolo dell'area ricompresa nel P.R. N. 49 TER B (art. 8 della convenzione a totale carico del lottizzante la realizzazione di una nuova cabina Enel interrata, in cessione all'amministrazione comunale all. n. 9).”.

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale, e urbanistica dei beni si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'arch. Anna Teresa Ritacco pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche).

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data 06/07/2005, dal Notaio dott.ssa Maria Giordano, rep. 98152/4542, trascritto, in data 27.07.2005, ai nn. 116887/60340, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simona Caterbi, ora dott.ssa Rita Bottiglieri, con decreto in data 28 ottobre 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 all'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 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 14 novembre 2023

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)