

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 1478/2019

G.E. la dott.ssa Silvia Vaghi

Promossa da

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

con l'intervento di

Creditrice intervenuta (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.ssa Silvia Vaghi, del giorno 16 dicembre 2021, i successivi provvedimenti del G.E. in data 8 marzo 2022, 14 marzo 2023 e 6 aprile 2023, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **9 novembre 2023, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 70.000,00 (settantamila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati, qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel **Comune di Liscate (MI), via Don Enrico Cazzaniga n. 2** (catastalmente, via Pagani Valvassori), **all'interno del Condominio "Girasoli I", scala A, appartamento, posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno-cucina, camera, bagno e balcone**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Liscate al foglio 7, particella 3, subalterno 15, Cat. A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani,

superficie catastale totale 51 mq. (totale, escluse aree scoperte, 48 mq.), rendita catastale Euro 135,57, via Pagani Valvassori, piano: 2 scala: A.

Coerenze, da sud-ovest in senso orario: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune e vano ascensore, proprietà di terzi su più tratte.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato occupativo del bene

Il bene è occupato (dai debitori esegutati) 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 70.000,00 (settantamila/00), con offerta minima consentita pari ad Euro 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/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 8 novembre 2023.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. RGE 1478/2019", **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 € 52.500,00, 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 9 novembre 2023, 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:

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

- 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 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 di stima 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. Alessandra Maria Mariino, si riferisce, tra l'altro, che:

“7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Liscate come “Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito [ex zona B3]”

– Art. 22 delle Norme di Attuazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 14):

L'atto di provenienza riporta che le opere edilizie per la realizzazione dell'immobile di cui la u.i. pignorata è parte sono state eseguite in forza di:

- *Convenzione urbanistica per la realizzazione di un piano di lottizzazione tra il Comune di Liscate e la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (precedente dante causa della Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) con atto a rogito del notaio xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Milano in data 26 maggio 1983 numero 29835 / 371 di repertorio, registrato a Milano atti pubblici il 15 giugno 1983 al numero 14.319 serie h, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 24 giugno 1983 ai numeri 38218 / 30635.*

- *concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Liscate in data 23 giugno 1983 pratiche edilizia numero 21 / 83;*

- *concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Liscate in data 2 novembre 1983 pratica edilizia numero 52 / 83;*

- *concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Liscate in data 3 ottobre 1985 pratica edilizia numero 44 / 85;*

- *varianti alla concessione numero 21/ 83 del 28 Marzo 1985 pratica edilizia numero 2 / 85 ed in data 26 Febbraio 1987 pratica edilizia numero 14 / 87;*

- *in data 11 Marzo 1988 il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato dichiarato abitabile e pienamente conforme alle concessioni ed agli strumenti urbanistici adottati;*

L'atto di provenienza riporta infine che "successivamente non sono state eseguite opere per le quali fossero le richieste autorizzazioni amministrative, concessioni edilizie o concessioni di sanatoria".

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Liscate la visura dei fascicoli edilizi relativi all'immobile, ed ha estratto copia di:

- **Convenzione di lottizzazione** tra il Comune di Liscate e la Società Immobiliare x

- **concessione ad edificare** rilasciata dal Comune di Liscate in data 23 giugno 1983 pratiche edilizia **numero 21 / 83;**

- *concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Liscate in data 2 novembre 1983 pratica edilizia numero 52 / 83 relativa alle opere di urbanizzazione;*

- *concessione ad edificare in **variante** rilasciata dal Comune di Liscate in data 28 Marzo 1985 pratica edilizia **numero 2 / 85;***

- *concessione ad edificare rilasciata dal Comune di Liscate in data 3 ottobre 1985 pratica edilizia numero 44 / 85 relativa a variante in palazzina D;*

- concessione ad edificare in **variante** rilasciata dal Comune di Liscate in data 26 Febbraio 1987 pratica edilizia **numero 14 / 87**;
- **Certificato di collaudo statico in data 08/04/1986**;
- **Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 11 Marzo 1988**.

7.2 Conformità edilizia:

La distribuzione di tavolati rilevata alla data del sopralluogo corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti, a meno di una lieve difformità nella zona di ingresso: nello stato di fatto non sono presenti le spallette in muratura e la porta che la pratica edilizia prevedeva a separazione del soggiorno dalla zona ingresso-antibagno.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario provvedere al ripristino di una separazione tra ingresso-antibagno e soggiorno, mediante la posa di una porta.

Alla data del sopralluogo si constatava inoltre che nella camera da letto è presente una piccola porzione di controsoffitto ed una armadiatura fissa a delimitazione di un ripostiglio-cabina armadio.

Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria, o provvedere alla rimozione degli arredi fissi.

Dei costi di demolizioni e ripristini si terrà conto nella valutazione economica del bene.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato non si sono riscontrate difformità, ad eccezione della assenza di porta tra la zona ingresso e il locale adiacente.

Come già esposto al paragrafo 7.2 precedente, ai fini della regolarizzazione sarà necessario provvedere al ripristino della porta.

Dei costi di demolizioni e ripristini si terrà conto nella valutazione economica del bene.”

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 dell'arch. Alessandra Maria Mariino pubblicata, tra gli altri, all'indirizzo: pvp.giustizia.it (Portale delle Vendite Pubbliche).

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita del 27.02.2007 ricevuto dal Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta, n. 44550/14395 di repertorio, trascritto, in data 29.03.2007, ai nn. 47730/25554, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Silvia Vaghi, con decreto in data 2 febbraio 2020, 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: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche), è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, relazione di stima, planimetria, estratto di mappa, riproduzioni fotografiche ecc...). Gli interessati potranno, inoltre, richiedere allo scrivente professionista delegato gli allegati alla perizia-relazione estimativa.

Si segnala, inoltre, che al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area denominata "*portale delle vendite pubbliche*", nonché sui siti internet e sulle testate giornalistiche così come previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 16.12.2021.

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 luglio 2023

Il professionista delegato

(Avv. Luca Perata)