

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 419/2015

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana 3 tel. 025511474, email [astegiudiziarie@avvocatogiliberi.it](mailto:astegiudiziarie@avvocatogiliberi.it), professionista delegato, con SIVAG S.P.A. custode giudiziario;

- viste i provvedimenti del G.E. in data 15/3/2016, 26/11/2020 e 17/11/2022;

AVVISA

- 1) che il giorno **29/09/2022**, alle ore **11,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la vendita senza incanto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico:
  - a) In Comune di **Pieve Emanuele (MI)**, **Via Verdi 2**: abitazione al piano 2° della Scala A, composta quattro vani più servizi con annesso vano cantina pertinenziale.
  - b) Il compendio immobiliare sviluppa complessivamente circa 95 mq di superficie lorda commerciale.
  - c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Barbara Marchesi in data 11/3/2016.
  - d) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di **Pieve Emanuele (MI)**, come segue:
    - i) Fg. **15**, Mapp. **54**, Sub. **4**, Cat A/3, - classe 1, consistenza vani 6,5 - sup. catastale totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq - rendita € 315,56 - VIA G. VERDI n. 2 Scala A Interno 4 Piano T - 2.
  - e) **Confini (come rilevati in perizia p. 5)**:
    - i) Coerenze **dell'abitazione** come da atto: a nord vano ascensore, vano scala ed area comune, ad est e sud area comune, ad ovest altra unità immobiliare n. 3, vano ascensore e vano scala.
    - ii) Coerenze **della cantina** come da atto: a nord area comune; ad est cantina n. 3, a sud cantina corridoio comune; ad ovest cantina n. 5  
Salvo errori e come meglio in fatto.
  - f) 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, apparenti e non apparenti.
  - g) Giudizio di **conformità urbanistico-edilizia e catastale (pag. 11 e ss della perizia, § 7.1 e ss., alle quali si rimanda per una più compiuta descrizione)**:
    - i) *Alla data del sopralluogo (20.01.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale ed ai tipi grafici dei titoli edilizi, a meno della seguente*

*modifica:*

*- demolizione di tavolato divisorio con relativo vano porta posizionato tra il locale ingresso ed il locale pranzo al fine di creare un unico ambiente.*

*ii) Tale modifica ha comportato la formazione di un unico ampio locale ingresso/pranzo che non soddisfa i rapporti aeroilluminanti richiesti dal vigente Regolamento Edilizio Pertanto, il futuro aggiudicatario potrà provvedere alla regolarizzazione della difformità riscontrata mediante la presentazione di Permesso di Costruire a Sanatoria onerose per la ricostruzione del suddetto tavolato divisorio con relativo vano porta.*

*iii) Tale documentazione compresa di opere edili, oblazioni, e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 3.000,00.*

h) Quanto alle spese condominiali, come da pag. 15 (§ 5) della perizia, si rileva:

i) spese medie annue (come da all. A alla perizia), € 1.300,00 (ciò alla data del FEB 2016).

In ogni caso, si segnala che per le spese condominiali arretrate, qualora le spese insolute relative all'unità immobiliare in oggetto non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

L'aggiudicatario dovrà pertanto attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

i) Il bene è sprovvisto di APE/ACE.

j) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

k) 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.

l) Stato occupativo dell'immobile: il bene al momento risulta **occupato dagli esecutati ed adibito ad abitazione principale degli stessi**. A tal proposito si fa presente che, a norma dell'art. 560 c.p.c., il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasfe-

rimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.. A RICHIESTA DELL'AGGIUDICATARIO, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti..

**PREZZO BASE:**

**€ 84.000,00 (OTTANTAQUATTROMILA/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**€ 63.000,00 (SESSANTATREMILA/00).**

- 2) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (escluso Sabato, Domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle 13,00, a decorrere dal giorno 05/09/2022 e non oltre le ore 13,00 del giorno **28/09/2022**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà:
- a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
  - b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - c) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, partita iva), con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
  - d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - e) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
  - f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale e, solo in caso di aggiudicazione, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
  - g) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la cauzione, che non potrà essere inferiore ad un **decimo (10%)** del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**PROC. ESEC. IMM.RE TRIB. MILANO R.G.E. 419/2015**". Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.
  - h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
  - i) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

- j) Il pagamento del prezzo, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), dovrà essere effettuato entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione direttamente al Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, mediante bonifico bancario, per quella parte di prezzo non superiore all'80% del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione. Per la parte residua, il prezzo, oltre le spese di trasferimento, sarà versato al Delegato, nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo pagamento da effettuarsi con bonifici bancari intestati sul C/C intestato a: "**PROC. ESEC. IMM.RE TRIB. MILANO R.G.E. 419/2015**". Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione non potrà essere prorogato. Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- k) 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.
- l) 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.
- m) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase del trasferimento, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 3) Qualora sia presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato 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.
- 4) Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con offerte in aumento non inferiori ad euro **1.500,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo, 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 staggito verrà assegnato al creditore istante.
- 5) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati

allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

- 6) **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.**
- 7) Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.
- 8) Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento.
- 9) Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

#### **PUBBLICITÀ**

Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (indicata alla pagina 1 del presente avviso) fissata per l'esame delle offerte, come segue:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
  2. pubblicazione sui quotidiani **Repubblica Milano** e **Metro Milano**, nonché su **Corriere Lombardia** e **Leggo**;
  3. pubblicazione sui siti internet [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it) , [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) , <https://venditepubblichenotarili.notariato.it> , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella sezione annunci del sito <https://annunci.repubblica.it/lista/italia/immobiliare> e <https://www.avvisinotarili.notariato.it> ; nonché sui siti internet [www.trovocasa-corriere.it](http://www.trovocasa-corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) ;
  4. affissione di un cartello **VENDESI**;
  5. invio, da parte del delegato, di una **e-mail all'amministratore dello stabile**
- 10) Per ulteriori informazioni e per visionare l'immobile, gli interessati dovranno rivolgersi al Custode Giudiziario SIVAG S.P.A., ai seguenti recapiti: tel 02/26952007, email: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com) .

Milano, li 20 giu 2022

Il Professionista Delegato  
Avv. Michele Giliberti