

STUDIO LEGALE  
AVV. GIOVANNI LUCA MURRU  
PIAZZA CASTELLO N° 1  
20121 MILANO  
TEL. 02.76.01.19.35 - FAX 02.89.09.37.97

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 445/2018

promossa da  
Condominio Le Piazze s.r.l.  
*con l'Avv. Anthony Macchia*

contro

- debitrice esecutata -

*(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)*

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**19 DICEMBRE 2024 ore 10,00**

Il sottoscritto Avv. Giovanni Luca Murru, 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.ssa Caterina Trentini in 26 giugno 2024;
- 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 agli atti dell'Arch. Gaia Barbara Bertacchi del 31 marzo 2020;

### **AVVISA**

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

#### **COMUNE DI GREZZAGO (MI) VIA CAVOUR 50/D**

Magazzino posto al piano primo interrato di un edificio composto da n. 6 piani complessivi attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al seguente identificativo: foglio 3, particella 506, subalterno 125;

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta **LIBERO** da stati opponibili all'aggiudicatario;

**Conformità catastale e urbanistica:**

Conformità urbanistica:

La costruzione dell'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari pignorate è iniziata in data posteriore al 1967. Detto edificio si trova in ambito territoriale "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali media densità" di cui al vigente P.G.T. (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 16/04/2014, e n. 5 del 21/02/2017 di "Rettifica degli Atti del P.G.T. vigente").

Vincoli urbanistici: nessuno.

Conformità edilizia:

sono emerse le seguenti difformità principali:

- Le dimensioni planimetriche dell'unità immobiliare sono diverse (nell'ordine di 15 – 25 cm) da quelle desumibili dalla planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo (che è in scala, ma è priva di quote);
- La scala con impianto ad "L" di collegamento tra il piano primo interrato ed il piano terra è stata murata e compartimentata, così da creare un ripostiglio con porta aggiuntivo a quello previsto in progetto;
- L'unità immobiliare è dotata di un'unica finestra in corrispondenza della parete Est e prospiciente un'intercapedine, mentre stando alla planimetria allegata all'ultimo titolo abilitativo essa avrebbe dovuto essere dotata di n. 3 finestre prospicienti un'intercapedine di superficie pressoché doppia.

Regolarizzabile mediante:

Alla luce della possibile incidenza delle difformità riscontrate nei serramenti esterni dell'unità immobiliare pignorata sulle prestazioni antincendio dell'intera autorimessa condominiale (e, dunque, sul "Certificato di Prevenzione Incendi" e sul "Certificato di Agibilità parziale"), ed in mancanza di informazioni aggiuntive in merito alla conformità edilizia ed antincendio delle restanti unità immobiliari, si ritiene prudenzialmente che dette difformità non possano essere sanate e che sia necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi previsto dai titoli abilitativi. Le restanti difformità dovranno invece essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii. e come di seguito descritto, atteso che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. ("Condono edilizio"), perché le opere edilizie difformi sono state effettuate successivamente al 31/03/2003, data di riferimento prevista dal D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter"):

- Predisposizione di una pratica edilizia di "C.I.L.A. – Comunicazione Inizio Lavori in Sanatoria tardiva";
- Pagamento di una sanzione pecuniaria da concordare con la Pubblica

Amministrazione, che si stima pari a € 1.000,00 .

Spese:

Si stimano in € 5.000,00 le spese necessarie per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi e per la predisposizione della pratica edilizia di sanatoria. Per quanto sopra detto **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia del MAGAZZINO oggetto di Procedura Esecutiva.

Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare così come emerso nel corso del rilievo, a parte le difformità di seguito descritte:

- La scala con impianto ad "L" di collegamento tra il piano primo interrato ed il piano terra è stata murata e compartimentata, così da creare un ripostiglio con porta aggiuntivo a quello rappresentato nella planimetria catastale;
- L'unità immobiliare è dotata di un'unica finestra, mentre nella planimetria catastale ne sono rappresentate n. 2 di diversa dimensione affiancate.

Regolarizzabile mediante: Pratiche "Docfa" di aggiornamento catastale.

Spese:

Pratiche "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri) € 700,00

Tributi catastali € 50,00

**SPESE TOTALI € 750,00**

Per quanto sopra detto **SI DICHIARA** la conformità catastale del MAGAZZINO oggetto di Procedura Esecutiva ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.

Si rimanda alla perizia privacy dell'Arch. Gaia Barbara Bertacchi del 31 marzo 2020;

Il tutto come meglio individuato e descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Gaia Barbara Bertacchi del 31 marzo 2020, da intendersi qui integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 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 in data 19 DICEMBRE 2024 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, cui farà seguito in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 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 **16.000,00** (sedecimila/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 12.000,00** (dodicimila/00) ed il relativo rilancio minimo determinato in euro 500,00.

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima) con marca da bollo da euro 16,00, presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore **13,00** del giorno precedente la data di apertura delle buste. **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 DICEMBRE 2024 ore 10,00 innanzi al professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru, 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 **Arch. Gaia Barbara Bertacchi (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. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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.

Per il lotto oggetto di vendita il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -;

**B)** Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, **prezzo base di euro 16.000,00** (sedecimila/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 12.000,00** (dodicimila/00) ed il relativo rilancio minimo determinato secondo gli importi di cui al punto H).

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**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 18 DICEMBRE 2024**, precedente la data di apertura delle buste dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada

in un giorno 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)
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 445/2018 R.G.E.**", 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:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i 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;
- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

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 1/4, ex art. 571 c.p.c., rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente **non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

**H)** All'udienza sopra fissata del **19 DICEMBRE 2024 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 ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al predetto prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad 1/4, 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: euro 250,00 per immobili in vendita fino a euro 13.000,00; euro 500,00 per immobili in vendita da euro 13.000,01 a euro 26.000,00; euro 1.000,00 per immobili in vendita da euro 26.000,01 a euro 52.000,00; euro 1.300,00 per immobili in vendita da euro 52.000,01 a euro 80.000,00; euro 1.500,00 per immobili in vendita da euro 80.000,01 a euro 100.000,00; euro 2.000,00 per immobili in vendita da euro 100.000,01 a euro 130.000,00; euro 2.500,00 per immobili in vendita da euro 130.000,01 a euro 160.000,00; euro 3.000,00 per immobili in vendita da euro 160.000,01 a euro 200.000,00; euro 4.000,00 per immobili in vendita da euro 200.000,01 a euro 260.000,00; euro 5.000,00 per immobili in vendita oltre euro 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**J)** 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.

**K)** 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.

**L)** Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto ove esistenti, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. che prevede che "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".

**M)** Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode Giudiziario nella persona del delegato al numero 02.76011935 o inviando una mail all'indirizzo [esecuzioni@studiolegalemurru.it](mailto:esecuzioni@studiolegalemurru.it).

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 e Professionista delegato Avv. Giovanni Luca Murru**. Si avverte che 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.

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

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 della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [EnteTribunali.it](http://EnteTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it) ed ancora pubblicazione su [Repubblica Milano](http://Repubblica Milano) e [Metro Milano](http://Metro Milano).
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it) - [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); ed ancora su [Corriere Lombardia](http://Corriere Lombardia) e [Leggo](http://Leggo).
- affissione di un cartello **VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile 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 a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, li 1 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Giovanni Luca Murru

