

**Avv. Alessandro Lombardini**

**20123 Milano – Via San Calocero n. 3**

**Tel.: 02.49534533 - Fax: 02.82957645**

**Mail: [lombardini@lexlaw.it](mailto:lombardini@lexlaw.it)**

**Pec: [alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it](mailto:alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it)**

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. **1430/2010**

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Flaviana Boniolo

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

**ITALFONDIARIO S.p.A.** con sede legale in Roma, Via Carucci n. 131, in qualità di procuratore di **INTESA SANPAOLO S.p.A.** con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156, rappresentato e difeso dall'avv. Riccardo Rusconi con studio in Milano, Via San Maurilio n. 3.

#### **CONTRO**

**Indicazione omessa ex art. 174, comma 9, Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196**

L'Avv. Alessandro Lombardini, del foro di Milano e con domicilio eletto - ai fini di tutti gli atti inerenti la presente procedura esecutiva immobiliare - in Milano, Via San Calocero n. 2, Tel.: 0249534533 - Fax: 0282957645;

vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. in data 17 dicembre 2013, le ordinanze di rinnovo della delega del 5.7.2016, del 5.1.2018 e del 26.10.2020;

visto l'art. 591 bis, 570 e 576 del Codice di Procedura Civile;

#### **AVVISA**

#### **DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

dell'unità immobiliare pignorata sita in Garbagnate Milanese, Via Monviso n. 94 e precisamente:

##### **Descrizione degli immobili:**

Appartamento al piano secondo del fabbricato "C" composto da ingresso/disimpegno, soggiorno ed una camera, entrambi con un piccolo balcone con affaccio sul cortile comune, cucina, ripostiglio e servizio igienico. All'appartamento è annesso un vano cantina al piano seminterrato. Identificato, in catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 28, mappale 217, subalterno 27, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 60 mq, piano 2-S1, scala 2, rendita catastale € 325,37.

Coerenze in contorno da nord dell'appartamento:

appartamento di proprietà di terzi, cortile comune al mappale 101, appartamento di proprietà di terzi, vano ascensore e pianerottolo comuni;

Coerenze in contorno da nord della cantina:

cantina di proprietà di terzi, terrapieno verso il cortile comune al mappale 101, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, geom. Filippo Galli, nella sua relazione evidenzia che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e che la produzione di acqua calda sanitaria è fornita dallo scaldacqua a gas collocato nella cucina. Non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008.

**Diritto reale pignorato:** Piena ed esclusiva proprietà

**Stato di occupazione:** libero da persone e cose.

**Custode giudiziario:** Sivag S.p.A.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili pignorati, sopra meglio descritti, sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dello stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile 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 Legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni). Gli immobili pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, nè 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 degli 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante della vendita (voltura catastale, registrazione e trascrizione decreto trasferimento ecc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive. L'aggiudicatario sarà obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento delle spese condominiali

relative all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. att. cod.civ.

### **SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

Il perito rileva che, per la costruzione della casa di civile abitazione di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, il Comune di Garbagnate Milanese ha rilasciato Nulla Osta per esecuzione di lavori edili in data 6 agosto 1964 (Pratica n. 119/64) e in data 30 agosto 1968 (Pratica n. 119/64) e successiva variante in data 17 marzo 1976 n. 3358 e concessione in sanatoria n. 556 in data 25 settembre 1992, Protocollo n. 5967. Con riguardo al predetto immobile **non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico del predetto Comune la relativa licenza di abitabilità**: risulta unicamente una Richiesta Permesso di Abitabilità datata e firmata dal richiedente "FIORINA" non recante alcun timbro per ricevuta dal Comune. La scheda catastale risulta conforme, salvo per lievi imprecisioni grafiche, allo stato di fatto quale risultante dallo schema planimetrico redatto dal perito ed allegato alla perizia.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

E' presente attestato di certificazione energetica. Codice identificativo 15105 - 000371/13 registrato il 16 ottobre 2013, valido fino al 16 ottobre 2023, rilasciato dal geom. Filippo Galli (n. di accreditamento 20979). Classe energetica - E<sub>Ph</sub> : "G" -270.84 kWh/m<sup>2</sup>a; Classe energetica - E<sub>Tc</sub> : "F" - 59.07 kWh/m<sup>2</sup>a; emissioni di gas a effetto serra in atmosfera- CO<sub>2</sub> 54.04 kg/ m<sup>2</sup>a.

### **Continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 Codice Civile**

Si segnala che al ventennio l'immobile era di proprietà della società Fiorina S.r.l. a seguito di atto di acquisto da Barbieri Teresa in forza di atto a rogito Notaio Fortunato La Gamba del 12.6.1970 rep. 14856/5765 trascritto il 15.6.1970 ai nn. 37560/28403. La vendita fu effettuata con riserva di proprietà a favore della venditrice sino al completo pagamento del prezzo con pattuizione che, decorsi 90 giorni dalla scadenza dell'ultima cambiale in data 31.12.1970 senza che vi fosse notifica o trascrizione della citazione per risoluzione contrattuale, il conservatore dei RR.II. sarebbe stato autorizzato ad effettuare l'annotamento di trasferimento definitivo a nome dell'acquirente: detto annotamento non risulta effettuato a margine della suddetta nota di trascrizione. Si segnala che dall'atto di vendita del 10.10.2001 rep. 1747/1112 Notaio Massimo Cesario di Milano, con cui Fiorina S.r.l. ha alienato parte del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato a Tato's Immobiliare S.r.l., si rileva che esso è stato preceduto da atto di quietanza in autentica Notaio Gentile del 31.3.1971 rep. 20385 di cui non risulta alcun annotamento. Il G.E. ha autorizzato il Professionista delegato a procedere al suddetto annotamento.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla relazione di stima risulta che l'unità immobiliare assoggettata a pignoramento non è affittata ed è risultata libera da persone e cose. Custode dell'immobile pignorato è stato nominato,

in sostituzione del debitore, l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE del Tribunale di Milano (SIVAG S.p.A.)** con sede in 20090 Redecesio di Segrate, Via Milano n. 10 (Tel.: 02 26952007, sito: [www.sivag.com](http://www.sivag.com) e-mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)) che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare alla visita dell'immobile separatamente gli interessati all'acquisto i quali sono invitati a fare richiesta di visita con congruo anticipo.

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

- 1) Il prezzo base è pari ad € **55.305,00** (cinquantacinquemilatrecentocinque/00).
- 2) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, presso lo Studio del Professionista Delegato in Milano, Via San Calocero n. 3, in busta chiusa (recante, all'esterno, esclusivamente l'ora fissata per l'esame delle offerte) a sua volta contenuta in altra busta chiusa (recante quest'ultima all'esterno esclusivamente indicazione del nome del Professionista Delegato e della data fissata per l'esame delle offerte) in data 13.10.2021 dalle ore 14.00 alle ore 18.00 ed in data 14.10.2021 dalle 9.00 alle 13.00 e, comunque, **entro le ore 13.00 del giorno 14 ottobre 2021.**
- 4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- **Per le persone fisiche:** nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale della famiglia (in caso di persona coniugata) nonché copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'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 in corso di validità e del codice fiscale (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 c.c.). 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, nonché copia di documento di identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo.
- **In caso di offerta in nome e per conto di un minore di età** l'offerta dovrà essere sottoscritta

dai genitori, congiuntamente o da quello di essi che esercita in via esclusiva la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere inserita nella busta.

- **Per i cittadini di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea**, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c..
- i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;
- espressa dichiarazione di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto nonché del presente avviso di vendita.
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € **41.478,75** (non deve essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di € 55.305,00) e del modo di pagamento.
- 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.
- **La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a: P.E.I. 1430/2010 Avv. Lombardini.

5) Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre le ore **13.00 del giorno 14.10.2021**;
- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara.

7) In data **15.10.2021 ore 11.00** avanti l'Avv. Alessandro Lombardini, delegato alle operazioni di vendita, **in Sala Aste presso SIVAG S.p.A. in Redecesio di Segrate, Via Milano n. 10**, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c.:

- A) in caso di unica offerta valida: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato 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 aggiudicato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.
- B) in caso di pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento non inferiori ad Euro 1.300,00 con aggiudicazione al maggior offerente, a norma dell'art. 573 c.p.c., allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Qualora vi siano plurime offerte di pari importo, e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per

primo ha 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 a norma dell'art. 588 c.p.c.

8) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita della cauzione prestata, **dovrà pagare**, dedotta la cauzione già versata, **direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese** ai sensi del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che sarà determinata dal Professionista delegato tenendo conto delle somme necessarie per la liquidazione del delegato e custode, delle spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento nonché dei costi per l'eventuale liberazione. Ai fini di cui sopra detto Istituto di Credito Fondiario è invitato a far pervenire al sottoscritto professionista delegato avv. Alessandro Lombardini, almeno 15 giorni prima dell'anzidetto esperimento di vendita, dettagliata nota di precisazione del credito (con allegato piano di ammortamento del mutuo azionato) riportante:

- l'indicazione separata delle somme dovute per capitale, interessi e spese;
- la data in cui il mutuo è stato risolto o il creditore si è avvalso della decadenza dal beneficio del termine;
- le modalità con cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle somme spettanti ex art. 41 Decreto Legislativo n. 385/1993.

9) L'aggiudicatario dovrà versare, sempre **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, all'Avv. Alessandro Lombardini, delegato alle operazioni di vendita, nel suo studio in Milano, Via San Calocero n. 3, il residuo del prezzo nonché le spese per il trasferimento dell'immobile (che verranno quantificate quanto prima all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto) per mezzo di due distinti assegni circolari **non trasferibili** (uno per il pagamento del suddetto eventuale residuo del prezzo di acquisto e l'altro per il pagamento delle spese di trasferimento) intestati a **P.E.I. n. 1430/2010 Avv. Lombardini**. L'importo versato per le spese di trasferimento dovrà, eventualmente, essere integrato dall'aggiudicatario, a richiesta del sottoscritto delegato Avv. Alessandro Lombardini, al momento della registrazione del decreto di trasferimento onde consentirne l'emissione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata 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'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.

10) Se l'aggiudicatario non deposita il prezzo nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo

di multa. Se il prezzo che si ricaverà della nuova vendita senza incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita senza incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si avvisa infine che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbano essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano, Via San Calocero n. 3 ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni telefonando al numero 02.49534533 dal lunedì al venerdì dei giorni feriali dalle ore 10.00 alle ore 18.00.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Milano

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

- Avv. Alessandro Lombardini -