

# TRIBUNALE DI MILANO

**3 Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Giacomo Puricelli**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**n. 1070/15 RGE**

Delegato, per le operazioni di vendita, l'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, via Fontana, 22

Promossa da

**Condominio Lombardia 23, Pioltello**

Contro

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

\*\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA**

**(offerta in busta chiusa)**

**Primo Esperimento**

Il delegato Avv. Alex Alessi con studio in Milano, via Fontana, 22,

- visto il provvedimento del G.E. e l'ordinanza di delega del 19/2/2019;
- visti gli art. 591 bis e ss cod. proc. civ.

## **AVVISA**

Della **vendita senza incanto** dell'immobile – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in un unico lotto; il prezzo minimo è di **Euro 70.000,00, con offerta minima Euro 52.500,00.**
- 2) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato avv. Alex Alessi in Milano, via Fontana n. 22 esclusivamente nei giorni 28 e 29 ottobre 2021 e 02 novembre 2021.**
- 3) 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 dovrà contenere:**

- 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 la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 52.500,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

**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 "**Proc. Esec. Nr. 1070/2015**".

4) In data **03 Novembre 2021 alle ore 11,00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Fontana n. 22, si svolgerà la riunione per deliberare

sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, **con rialzo minimo di Euro 1.300,00** a norma dell'art. 573 c.p.c.

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) Entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dedotta la cauzione dovrà versare presso il Delegato, mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esec. Nr. 1070/2015**", le seguenti somme:

- **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.).

- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita a circa **Euro 697,84** da intendersi comprensivi degli accessori di legge;

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'Aggiudicatario i cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto 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'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.

6) 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. Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, 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.: *“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”*.

7) 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. 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.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Piena proprietà appartamento a PIOLTELLO viale Lombardia 23, frazione Limito, della superficie commerciale di 77,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

Appartamento composto da tre locali oltre i servizi, sito al piano sesto, con annesso un vano a uso cantina nel seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 6, ha un'altezza interna di 2,98 ed è così censito:

foglio 12 particella 271 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: viale Lombardia 23, piano: 6-S1.

Coerenze: Dell'appartamento: a Nord, viale Lombardia; a Est, ad est, proprietà di terzi; a sud, proprietà di terzi; pianerottolo e vano scala comune; ad ovest, parti comuni e proprietà di terzi.

Della cantina: a nord, vano caldaia; ad est, corridoio comune; a sud ed ovest, proprietà di terzi

Superficie catastale totale 79 mq - Totale escluse aree scoperte 77 mq

Provenienza atto di compravendita (dal 23/06/1992), con atto stipulato il 23/06/1992 a firma di Notaio Valerio Chianese ai nn. 49694 di repertorio, trascritto il 03/07/1992 a Milano 2 ai nn. 54432/38104, in forza di atto di compravendita.

Conformità edilizia e catastale: ci si riporta a quanto indicato dal CTU nel proprio elaborato, in particolare, si evidenzia che alla pagina 4 il perito scrive.

*“Sono state rilevate le seguenti difformità: Non si è potuto procedere alla verifica della conformità edilizia del subalterno causa irreperibilità degli atti di fabbrica: risulta quindi necessario procedere a predisporre pratica edilizia a sanatoria (normativa di riferimento: Testo unico edilizia e regolamento edilizio).*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: • pratica edilizia a sanatoria*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

*Costi di regolarizzazione:*

*pratica edilizia a sanatoria compresa di spese tecniche e oneri professionali :  
€.2.500,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

*L'immobile risulta conforme.*

8.3. *CONFORMITÀ URBANISTICA:*

*L'immobile risulta conforme.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ”

Stato occupativo: occupato dal debitore esecutati. Emesso ordine di liberazione.

\*\*\*\*\*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

**AVV. ALEX ALESSI**

**[avv.alessi@studioavvalessi.it](mailto:avv.alessi@studioavvalessi.it)**

**tel: 0259904339 – fax: 0245474064**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui siti internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), nella sezione annunci oltre che pubblicazione sui quotidiani Corriere della Sera Edizione Lombardia e Leggo Milano.

Milano, 26 luglio 2021.

Il Delegato alla vendita

Avv. Alex Alessi