

**Studio Legale Associato  
MANCUSO CONTI LAZZATI  
Avv. Marco Mancuso  
Via Curtatone, 6 -20122 Milano  
Tel. 02.99253082- 99253083  
Fax 02.99253084  
mancuso@mlcavvocati.it**

**TRIBUNALE DI MILANO  
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. SSA GIACOMO PURICELLI**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 361/2021, professionista delegato per le operazioni di vendita, l'Avv. Marco Mancuso, con studio in Milano, Via Curtatone, n. 6.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Il sottoscritto Avv. Marco Mancuso. :

- vista l'ordinanza di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice del 18/1/2022;
- vista la perizia dell'Arch. Franco Angelico;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in LOTTO UNICO .
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**LOTTO UNICO**

**Euro 90.000 (novanta mila/00)**

offerta minima **Euro 67.500 (sessanta sette mila e cinquecento /00)**

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Curtatone n. 6**  
**dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 del giorno 16/05/2022**  
**dalle ore 10.00 alle ore 13.00 del giorno 17/05/2022 .**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta di acquisto irrevocabile sino alla data di udienza fissata per la gara e comunque per almeno 120 giorni sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

### **Contenuto della dichiarazione di offerta**

#### **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, dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge 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.
  - 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 o 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 Euro 67.500 (sessanta sette mila e cinquecento /00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
  - **La cauzione**, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. N. 361/2021 R.G.E. TRIB. DI MILANO** " che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 4) Può essere presentata istanza di assegnazione del bene immobile fino a dieci giorni prima della data fissata per la vendita
- 5) In **DATA 18/05/2022 ALLE ORE 15.30** presso lo studio del delegato Avv. Marco Mancuso, in Milano, Via Curtatone, 6 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 sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è pari o superiore al 75% del prezzo base sopra indicato sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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, 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 prezzo base come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

- 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 sarà **di Euro 1.500 (mille e cinquecento)**, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione.
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; 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).

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, secondo le modalità che verranno comunicate dal delegato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, compresa la quota a suo carico del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante, a:

- € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
- € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
- € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00. (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione); 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 poi al residuo 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo

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;

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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a fare pervenire al delegato alla vendita almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del residuo prezzo, 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.

6) 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 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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.

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

C) 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;

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”*.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento posto nel Comune di Cambiagio, Via Piave n°3 composto da un locale (monolocale), disimpegno e servizio al piano terreno e scala di accesso al ripostiglio al piano primo, aperto al piano sottostante; all'unità immobiliare è annessa area cortilizia di pertinenza adibita a giardino.

### **Il tutto censito al catasto fabbricato di detto Comune come segue**

foglio 6 particella 456, subalterno 702, particella 990, subalterno 701 (mappali graffiati), Via Piave, 3 piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 42 mq, rendita catastale Euro 92,96

**Coerenze** (da nord in senso orario) cortile comune al mappale 983, proprietà di terzi, proprietà di terzi al mappale 457, Via Piave, proprietà di terzi al mappale 989.

## **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **Conformità edilizia e catastale**

Dalla documentazione esaminata dall'esperto nominato dal Giudice, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, l'esperto ha attestato che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto risulta parzialmente conforme alla scheda planimetrica catastale attuale, precisando che le difformità edilizie e catastali riscontrate sono riconducibili all'altezza interna della parete sul lato Sud (lato giardino), in quanto ha rilevato allo stato di fatto un'altezza di mt. 2,57 circa (sotto travetto), contrariamente a quanto descritto nelle planimetrie sia catastale sia Comunali, ovvero, mt. 2,20, altresì, l'esperto ha riscontrato che l'oblò apribile sul tetto del monocale al centro, indicato nelle planimetrie catastali e Comunali, di fatto risulta spostato sopra il ripostiglio al piano primo, inoltre, ha rilevato che il ripostiglio è raggiungibile mediante una scala interna, la quale non risulta nelle planimetrie catastali e Comunali, ovvero, nelle stesse risulta invece indicata la descrizione di una botola con scala retrattile.

### **REGOLARIZZAZIONI E COSTI:**

Per emendare le difformità riscontrate, l'esperto ha ritenuto necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e della nuova scheda.

I costi medi professionali per la redazione della pratica/pratiche edilizie in questione che coinvolge l'unità immobiliare, possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, per un totale in € 2.000,00

Il tutto come indicato in perizia

### **Stato occupativo:**

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e sarà venduto come libero.

La relazione dell'esperto nominato dalla procedura è disponibile anche sul Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo internet [pvp.giustizia.it/pvp](http://pvp.giustizia.it/pvp) e sui siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

**Per richiedere la visita all'immobile effettuare la prenotazione sul Portale delle vendite pubbliche**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

Avv. Marco Mancuso, Via Curtatone, 6 Milano, telefono 0299253082 fax 0299253084 mail mancuso@mlcavvocati.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima

Milano, 10 febbraio 2022

Avv. Marco Mancuso