

Avvocato Pierettore Sanvito
e-mail: avvsanvito@legalproceeding.it

PEC: pierettore.sanvito@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. 940/2016

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

Custode e Delegato alla vendita: **Avv. Pierettore Sanvito**

AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITÀ

Nella procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

CONDOMINIO VIA TOSCANINI 13

contro

INDICAZIONE OMESSA: D.LGS. 30.06.2003 N.196, ART.174 9° COMMA

Il sottoscritto Avv. Pierettore Sanvito, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe in forza di ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 05.03.2019 e successive integrazioni,

AVVISA

che presso lo studio in Via Santa Sofia 6 – Milano è stata fissata la vendita **senza incanto** ai sensi degli artt. 572 e segg. c.p.c. per il giorno:

01.07.2022 alle ore 16:00

dei beni immobili siti in **Comune di Limbiate - Via Toscanini n. 13**

in calce specificati e analiticamente descritti nella perizia redatta dell'Ing. Giuseppe Raffaele allegata al fascicolo dell'esecuzione, perizia che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, alle seguenti modalità e condizioni.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) La vendita avrà luogo in **due lotti distinti**.

2) Il prezzo base è così determinato:

LOTTO 1 (Composto da Lotto 1-3-6): Euro 108.200,00 (centottomiladuecento/00) e l'offerta minima non potrà essere inferiore a $\frac{1}{4}$ del prezzo base, e quindi non inferiore a **Euro 81.150,00** (ottantunomilacentocinquanta/00), mentre - in caso di gara a partire dall'offerta più alta - la misura minima delle offerte in aumento è di **Euro 2.000,00=** (duemila/00);

LOTTO 2 (Composto da Lotto 2-4-5): Euro 96.160,00 (novantaseimilacentosessanta/00) e l'offerta minima non potrà essere inferiore a $\frac{1}{4}$ del prezzo base, e quindi non inferiore a **Euro 72.120,00** (settantaduemilacentoveinti/00), mentre - in caso di gara a partire

dall'offerta più alta - la misura minima delle offerte in aumento è di **Euro 1.500,00=** (millecinquecento/00);

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio sito in Milano – Via Santa Sofia 6, **ESCLUSIVAMENTE il giorno precedente a quello fissato per la vendita dalle ore 9:00 alle ore 13:00**. Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta (in carta legale: bollo di Euro 16,00=) dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, tranne i casi di cui all'art. 479 c.p.c.), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato 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. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, e alla vendita dovranno presenziare i genitori. Se l'offerente è società o persona giuridica dovrà essere allegato il relativo certificato della CCIAA in corso di validità, attestante la vigenza e i poteri di rappresentanza in capo all'offerente in udienza, nonché copia di valido documento di identità del o dei legali rappresentanti. In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Unione Europea o dei Paesi SEE, oppure privo della carta di soggiorno o di un regolare permesso di soggiorno, dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare ex artt. 571 1° co. e 579 3° co. c.p.c. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in difetto, le notifiche e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- l'indicazione dei beni o della procedura per cui l'offerta è proposta;

- **l'indicazione del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base ridotto di 1/4;**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta in busta chiusa dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e/o dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché della fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica, nonché un assegno circolare non

trasferibile intestato alla "Proc. Esecutiva RGE n. 940/2016", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- **perviene oltre il termine sopra indicato delle ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita;**

- **è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto;**

- **l'offerente non presta cauzione con le modalità di cui sopra.**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

La persona indicata nella offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi personalmente all'udienza sopra indicata, o a mezzo di avvocato munito dell'originale della procura notarile.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte per l'eventuale gara tra gli offerenti, avrà luogo innanzi al professionista delegato e presso lo studio dello stesso. All'udienza sopra fissata 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 inferiore al prezzo base sopra indicato, in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, ove non siano state presentate 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 e il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior 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 di gara tra 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.

Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

4) L'aggiudicatario dovrà provvedere direttamente al pagamento a favore del creditore fondiario **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, della parte del prezzo, dedotta la cauzione, corrispondente al complessivo credito della predetta Banca ex art. 41 T.U.B., nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

5) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il

trasferimento, spese che non saranno superiori al 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario tale complessivo importo.

In caso di mancato pagamento verrà considerato inadempiente ex art. 587 c.p.c.

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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se l'immobile risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero e lo stesso costituirà titolo esecutivo a tal fine. La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti e oneri conseguenti al trasferimento. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63 2° co. disp. att. del c.c. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina degli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni. Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale di Milano, notificato ad eventuali creditori iscritti e non intervenuti e pubblicato sulle pagine delle edizioni regionali

Lombarde destinate alla vendita dei Tribunali del Distretto della Corte D'Appello di Milano dei quotidiani il La Repubblica edizione Lombardia e Metro Milano nonché sui siti internet www.entietribunali.kataweb.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it, e nella sezioni annunci del sito Repubblica.it, nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Avvertenza per l'aggiudicatario o per l'assegnatario: ai sensi del D.M. Giustizia 15.10.2015 n. 227 art. 2, 7° comma, sono a carico degli stessi ogni onere fiscale derivante dalla vendita e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Per le visite all'immobile rivolgersi al Custode e Delegato alla vendita Avv. Pierettore Sanvito (tel. n. 02/86455024 - e-mail: avvsanvito@legalproceeding.it).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1 (Composto da Lotto 1-3-6): in Comune di Limbiate - Via Toscanini n. 13/A:

UNITÀ IMMOBILIARE ubicata al secondo piano ed è costituita da un appartamento che si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano secondo e terzo/sottotetto. In sede di sopralluogo si è riscontrato che **l'unità immobiliare è attualmente al rustico**. È priva di pavimenti, rivestimenti interni, finiture e impianti, ad esclusione dei corrugati dell'impianto elettrico e delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria e gas, che invece risultano annegati nell'esistente massetto. Sono altresì presenti i serramenti esterni, dotati di persiane e la porta di ingresso, che è stata oggetto di forzatura al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare. L'immobile ha accesso al piano secondo, che si compone di due locali, disimpegno e bagno. Tramite una scala rettilinea interna si giunge al piano terzo sottotetto, senza permanenza di persone, in cui è presente un ampio vano ad uso soffitta, ma che in realtà è stato delimitato da tramezzi al fine di creare un disimpegno, due camere, una delle quali con annesso ripostiglio, e un ulteriore locale da adibire a secondo bagno. Si rammenta che le modifiche dei tavolati al piano secondo e le divisioni eseguite al piano sottotetto sono abusive, così come la realizzazione di n.2 lucernari aggiuntivi rispetto a quelli autorizzati. Difatti è stato previsto il ripristino dei luoghi secondo quanto indicato nell'ultimo stato legittimato. La copertura è costituita da travi in legno a vista e perline anch'esse in legno. Aria e luce al piano sottotetto sono garantiti da lucernari con apertura manuale a vasistas. I serramenti dell'appartamento sono in legno con doppi vetri e persiane in legno. Si rileva la predisposizione per un impianto autonomo con caldaietta murale e diffusione di calore tramite radiatori. L'altezza dei locali al piano secondo è di 2,70m. Al piano terzo/sottotetto

l'altezza minima è di 1,6m (nettamente superiore rispetto a quanto indicato nell'ultimo stato legittimato), mentre quella massima è di 4m circa. Riferimenti catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 710, indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano 2-3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 542,28. Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012. Confini (da nord in senso orario): piano secondo: vano scala, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi. Piano terzo (sottotetto): sottotetto di terzi, cortile, sottotetto di terzi per due lati.

NOTE: I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13A, invece che al civico 15. Si precisa inoltre che detta unità immobiliare deriva dal mappale 376, sub.13, giusto frazionamento del 30/03/2012, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti. Il mappale 376, sub. 13, a sua volta deriva dai mappali 372-373-374, giusta variazione del 18/12/2009, in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

- **LOCALE AD USO DEPOSITO/CANTINOLA** ubicato al primo piano interrato dotato di illuminazione e porta di accesso in ferro con serratura. Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 5 mq. Riferimenti catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 709, indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, cat. C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita € 7,49. Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012. Confini (da nord in senso orario): corridoio comune di ingresso, cantina di terzi su due lati, terrapieno, cantina di terzi.

NOTE: I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15. Si precisa inoltre che detta unità immobiliare deriva dal mappale 376, sub.13, giusto frazionamento del 30/03/2012, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti. Il mappale 376, sub. 13, a sua volta deriva dai mappali 372-373-374, giusta variazione del 18/12/2009, in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

- **BOX AUTO SINGOLO** ubicato al primo piano interrato dotato di illuminazione e porta di accesso basculante con apertura manuale. Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 17 mq. Riferimenti catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 27, indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita € 49,58. Derivante da: Variazione del 18/12/2009: unità afferenti edificate su area urbana. Confini (da nord in senso orario): corsello comune, box di terzi, accesso da corsello comune, corsello comune.

NOTE: I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15. Si precisa che detta unità immobiliare deriva dai mappali 372-373 e 374, giusta variazione del 18/12/2009 in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

Lotto 2 (Composto da Lotto 2-4-5): in Comune di Limbiate - Via Toscanini n. 13/B:

UNITÀ IMMOBILIARE che si sviluppa su due livelli, rispettivamente al piano secondo e terzo/sottotetto. **L'unità immobiliare è attualmente al rustico**, priva di pavimenti, rivestimenti interni, finiture e impianti ad esclusione dei corrugati dell'impianto elettrico e delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria e gas, che invece risultano annegati nell'esistente massetto. Sono altresì presenti i serramenti esterni, dotati di persiane e la porta di ingresso. L'immobile ha accesso al piano secondo, che si compone di due locali, disimpegno e bagno, tramite una scala rettilinea interna si giunge al piano terzo sottotetto, senza permanenza di persone, in cui è presente un ampio vano ad uso soffitta, ma che in realtà è stato delimitato da tramezzi al fine di creare un disimpegno, due camere, una delle quali con annesso ripostiglio, e un ulteriore locale da adibire a secondo bagno. Si rammenta che le modifiche delle tramezzature al piano secondo e le divisioni eseguite al piano sottotetto sono abusive, così come la realizzazione di n.2 lucernari aggiuntivi rispetto a quelli autorizzati. Difatti è stato previsto il ripristino dei luoghi secondo quanto indicato nell'ultimo stato legittimato. La copertura è costituita da travi in legno a vista e perline anch'esse in legno. Aria e luce al piano sottotetto sono garantiti da lucernari con apertura manuale a vasistas. I serramenti dell'appartamento sono in legno con doppi vetri e persiane in legno. Si rileva la predisposizione per un impianto autonomo con caldaia murale e diffusione di calore tramite radiatori. L'altezza dei locali al piano secondo è di 2,70m. Al piano terzo/sottotetto l'altezza minima è di 1,6m (nettamente superiore rispetto a quanto indicato nell'ultimo stato legittimato), mentre quella massima è di 4m circa. Riferimenti catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 711, indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano 2-3, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 542,28. Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012. Confini (da nord in senso orario): piano secondo: vano scala, appartamento di terzi, cortile comune su due lati, appartamento di terzi. piano terzo (sottotetto): sottotetto di terzi, cortile su due lati, sottotetto di terzi.

NOTE: I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13B, invece che al civico 15. Si precisa inoltre che detta unità immobiliare deriva dal mappale 376, sub.704, giusto frazionamento del 10/01/2013, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti. Il mappale 376, sub. 704, a sua volta deriva dal mappale 376, subb. 14 e 17, giusto frazionamento e fusione del 14/06/2010, in atti da pari data. Registrazione: frazionamento e fusione.

- **LOCALE AD USO DEPOSITO/CANTINOLA** ubicato al primo piano interrato dotato di illuminazione e porta di accesso in ferro con serratura. Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 4 mq. Riferimenti catastali: foglio 9,

particella 376, subalterno 712, indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, cat. C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita € 5,99. Derivante da: Frazionamento del 30/03/2012. Confini (da nord in senso orario): corridoio comune di ingresso, cantina di terzi, terrapieno, cantina di terzi.

NOTE: I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15. Si precisa che detta unità immobiliare deriva dal mappale 376, sub.704, giusto frazionamento del 10/01/2013, in atti da pari data. Registrazione: Frazionamento per trasferimento di diritti. Il mappale 376, sub. 704, a sua volta deriva dal mappale 376 subb. 14 e 17, giusto frazionamento e fusione del 14/06/2010, in atti da pari data. Registrazione: frazionamento e fusione. Il mappale 376 subb. 14 e 17 derivano a loro volta dai mappali 372-373 e 374, giusta variazione del 18/12/2009 in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

- **BOX AUTO SINGOLO** ubicato al primo piano interrato dotato di illuminazione e porta di accesso basculante con apertura manuale. Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 25 mq. Riferimenti catastali: foglio 9, particella 376, subalterno 22, indirizzo via Arturo Toscanini 15, piano S1, cat. C/6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 74,37. Derivante da: Variazione del 18/12/2009: unità afferenti edificate su area urbana. Confini (da nord in senso orario): corsello comune, box di terzi, accesso da corsello comune, corsello comune.

NOTE: I beni oggetto del pignoramento sono ubicati al civico 13, invece che al civico 15. Si precisa che detta unità immobiliare deriva dai mappali 372-373 e 374, giusta variazione del 18/12/2009 in atti da pari data. Registrazione: unità afferenti edificate su area urbana.

Milano, 28.03.2022

Il Professionista Delegato
Avv. Pierettore Sanvito

