

**Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge**  
Via Alessandro Paoli n. 2  
20124 - MILANO  
Tel. 026691682 - Fax 0256561761  
Cellulare: 348.6924552  
Email: avv.sorge@gmail.com  
PEC: manuela.sorge@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 673/2018**  
Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2,

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Giacomo Puricelli del 29/03/2022;
- visto il provvedimento di decadenza emesso dal G.E. dr.ssa Laura Cesira Stella del 15/03/2023;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

che in data **28 giugno 2023 alle ore 13:30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., dell'immobile pignorato – di seguito descritto–:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Nel Comune di **Gessate (MI)**, **Via Lecco n. 5 – Interno 8** (appartamento) e **Via Lecco n. 11 (box – autorimessa)**, piena proprietà del seguente lotto:

- **Appartamento** a piano terzo di due locali, cucina e servizio con annesso **vano di cantina** seminterrato, nonché una **autorimessa** al piano terra di circa 15 mq catastali, il tutto censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 7, particella n. 9 sub 703, piano 3-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale / m2, escluse aree scoperte / m2, rendita € 247,90 per quanto riguarda appartamento e pertinenziale cantina; mentre per quanto riguarda il box autorimessa, è censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 7, particella n. 356 sub 16, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 15,00 m2, superficie catastale 15,00 m2, rendita € 37,18.

**Coerenze dell'appartamento** da nord in senso orario: cortile comune su due lati, appartamento di terzi, vano scala comune, cortile comune.

**Coerenze della cantina** da nord in senso orario: cortile comune su due lati, cantina di terzi, corridoio comune di accesso.

**Coerenze del box-autorimessa** da nord in senso orario: autorimessa di terzi, cortile comune, autorimessa di terzi, corsia di manovra autoveicoli.

#### **CONFORMITA' CATASTALE:**

##### **LOTTO 1 - APPARTAMENTO**

Per quanto concerne la planimetria catastale NON è stato possibile reperirle tramite l'ausilio del Sister in quanto mai caricata a sistema.

Il perito il giorno 24.02.2022 si ricava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di chiedere la c.d. rasterizzazione planimetria per la u.i.u. in Comune di Gessate F. 7 M. 9 Sub. 703 (Istanza Protocollo n. MI065192 del Comune di Gessate). L'Ufficio rispondeva: "non risulta reperibile la planimetria". L'immobile oggetto di stima **NON risulta conforme catastalmente.**

##### **LOTTO 2 - BOX / AUTORIMESSA**

Per quanto concerne la planimetria catastale è stato possibile reperirle tramite l'ausilio del Sister - Protocollo T418810 del 17.01.2022 e allegati alla presente.

In sede di sopralluogo è stato possibile raffrontare la distribuzione planimetrica con lo stato di fatto che a sua volta, coincide con quanto rappresentato in planimetria catastale. L'immobile oggetto di stima **risulta conforme catastalmente.**

#### **Regolarizzazioni**

##### **REGOLARIZZAZIONI LOTTO 1 - APPARTAMENTO**

Tale incongruenza/abuso è sanabile tramite Pratica Edilizia CILA in sanatoria, pagando l'oblazione di € 1.000,00 per la violazione dell'art. 6, comma 7, DPR n. 380.2001 e di € 1.500,00 circa (oneri comprensivi di professionista abilitato).

Inoltre, occorre aggiornare e produrre la planimetria catastale al N.C.E.U. con apposita presentazione modello DOCFA, pagando un onere di circa € 500,00 (oneri comprensivi di professionista abilitato).

Concludendo, per la regolarizzazione dell'immobile, il costo complessivo è di € 3.000,00 circa.

##### **REGOLARIZZAZIONI LOTTO 2 - BOX / AUTORIMESSA**

Nessuna.

SI RIMANDA COMUNQUE AD UNA ATTENTA ED INTEGRALE LETTURA DELLA PERIZIA E DEGLI ULTERIORI DOCUMENTI CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RITRASCritti.

## CONFORMITA' EDILIZIA - PRATICHE EDILIZIE:

### LOTTO 1 - APPARTAMENTO

In sede di sopralluogo sono state possibile appurate le sottoelencate difformità:

1. È stato demolito il tramezzo che divideva il corridoio dalla cucina, la demolizione ne ha permesso la realizzazione in unico ambiente adibito a soggiorno-cucina;
2. Tale demolizione del tramezzo divisorio ha fatto sì che, si è anche eliminato il c.d. antibagno pertanto, allo stato attuale l'appartamento non è conforme alle c.d. Norme d'Igiene vigenti. Per i motivi suesposti l'appartamento **NON presenta la conformità edilizia.**

### LOTTO 2 - BOX / AUTORIMESSA

Da un confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale non sono emerse difformità.

Per i motivi suesposti **il garage presenta la conformità edilizia.**

## CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito di consulto da parte del Perito del Piano del Governo del Territorio del Comune di Gessate, si deduce:

2.1: Sistema Insediativo: Stato di fatto e Stato di Attuazione del PRG vigente;

- Stato Uso del Suolo - RESIDENZIALE.

Nessuna difformità urbanistica riscontrata.

**Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Giuseppe Barone** del 23 marzo 2022 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituisce parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), e sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it); nonché sui quotidiani Corriere della Sera Edizione Lombardia e su Leggo Milano, unitamente all'ordinanza di delega, planimetria, perizia e rilievo fotografico.

\* \* \*

L'esperimento di vendita senza incanto dell'immobile pignorato in modalità analogica avrà luogo alle seguenti

### CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita avrà luogo in unico lotto.
2. Il prezzo base è di **€. 64.000,00= (euro sessantaquattromila/00)** saranno altresì considerate valide le offerte inferiori sino a **€. 48.000,00= (euro quarantottomila/00)** pari al 75% del prezzo base, con rilanci minimi **€. 1.300,00= (euro milletrecento/00)**;

**3.** Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) **entro e non oltre le ore 13.00 del 27 giugno 2023.**

**4.** La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore al prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);

b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;

c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;

d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;

e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità. 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. Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni

dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

5. L'offerente dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 673/2018 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

6. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7. I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

8. Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), su Corriere della Sera ed. Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

\* \* \*

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

9. In data **28 giugno 2023** alle **ore 13,30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c. e in particolare:

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è pari o superiore alla somma di **€. 64.000,00=**, il Delegato aggiudica senz'altro il bene all'offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  della somma di **€. 64.000,00=**, il Delegato, ai sensi dell'art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all'aggiudicazione se non ritenga vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a  $\frac{1}{4}$  del prezzo base di **€. 64.000,00=**, precisamente **€. 48.000,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il Delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un aumento minimo di rilancio di **€. 1.300,00=** (tuttavia

se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita); allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**10.** Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità. Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**11.** L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi) dall'aggiudicazione** dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 T.U.B. Leggi sul credito fondiario e della L. n. 385/1993. Ai fini di cui sopra l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del professionista delegato, entro la data fissata per la vendita, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

L'aggiudicatario, sempre **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo del prezzo di aggiudicazione, le spese necessarie per il trasferimento e, ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 673/2018 R.G.E."

Tutti gli importi di cui sopra verranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario a seguito dell'aggiudicazione anche in base alla tipologia di acquisto.

Si precisa che il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione è soggetto a sospensione feriale dei termini ma non potrà essere prorogato.

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

**12.** 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, 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.

**13.** L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

**14.** L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

**15.** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

\* \* \*

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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 saranno cancellate a spese e cura della procedura). Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

\* \* \*

#### **SPESE CONDOMINIALI – ART. 63 DISP. ATT. C.C.**

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \*

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO Dell'IMMOBILE – RICHIESTA DI VISITA ALL'IMMOBILE**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (email: avv.sorge@gmail.com – telefono 348.6924552 – 02.6691682) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili. **Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite il Portale Vendite Pubbliche** con l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

\* \* \*

#### **STATO OCCUPATIVO DEL BENE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla famiglia di quest'ultimo. Viene considerato giuridicamente libero.

\*\*\*

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni: [avv.sorge@gmail.com](mailto:avv.sorge@gmail.com) – telefono 348.6924552 – 02.6691682.

Milano, lì 30 marzo 2023

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge