**TRIBUNALE DI MILANO**
**QUARTA CIVILE**
**GIUDICE DOTT. SUSANNA TERNI**

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 40245/2020

# VENDITA SENZA INCANTO

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Il sottoscritto Avv. Michaela Pradella,
vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice dott.ssa Susanna Terni in data 27 gennaio 2022;
vista la perizia dell'Arch. Marco Bonetti e la successiva relazione di aggiornamento catastale dell'arch. Marco Cuzzola in data 31.1.2023;
- 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, 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 unico lotto.
2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
   Euro 70.000,00
   offerta minima Euro 52.500,00
   Rilancio minimo Euro 1.300,00

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Cappuccio 16, unicamente il giorno precedente la data di apertura delle buste dalle ore 9.30 ed entro le ore 13.00. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**
   La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) 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 della Sezione Quarta Civile 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. R.G. 40245/2020**".

4) In data **22 settembre 2023 alle ore 9:30**, presso lo studio del delegato, in Milano Via Cappuccio 16 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, 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, 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;
- 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 il termine di **giorni 60** l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante bonifici alle coordinate che verranno comunicate dal delegato le seguenti somme:
   - il **saldo del prezzo di acquisto**
   - 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,
   - le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

   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 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) La vendita 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

**LOTTO UNICO:**
**in Trezzo sull'Adda (MI) Via Beato Cottolengo n.9**
appartamento posto al piano primo di un fabbricato denominato "Cascina S. Alberto", costituito da un corridoio centrale che disimpegna una cucina, un bagno e tre camere identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:
dati identificativi: **foglio 14, particella 81, subalterno 8**
dati classamento: **ZC U, Cat.A/3, classe 1, cons.4,5 vani, Sup. Cat. 98, Rendita €195,22**
ubicazione: Via Beato Cottolengo 9, p.1
Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: a nord via Cottolengo; a est strada di accesso alla corte interna; a sud corte interna comune; a ovest corpo scala.
**Conformità catastale:** in seguito a pratica DOCFA di aggiornamento catastale in data 31.1.2023, la nuova scheda catastale **è conforme** allo stato di fatto. Si invita a prendere visione della relazione di aggiornamento catastale.
**Regolarità urbanistica e edilizia:** nell'archivio del Comune di Trezzo **non è stato possibile rintracciare pratiche edilizie,** come indicato a pag.16 della perizia**.** La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 come da dichiarazione di parte venditrice resa nell'atto di provenienza dell'immobile stipulato in data 31.3.1989, a rogito Notaio dott. Pietro Villa, Rep. n.207544 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn.33966/24995, in data 27.4.1989. Si invita a prendere visione della perizia. L'atto di provenienza è consultabile presso lo studio del delegato alla vendita.
**Certificazioni energetiche:** Attestato di prestazione energetica identificato al Catasto Energetico al numero di protocollo 1522100002023 valido fino al 31.1.1033, classe energetica G, EPgl,nren 474,13 kWh/mq anno.
**Certificazioni di conformità degli impianti:** non sono disponibili i certificati di regola d'arte degli impianti. L'immobile nello stato di fatto non è abitabile poiché gli impianti non sono funzionanti, gli ambienti non sono salubri, i rapporti aero-illuminanti non sempre corretti come indicato a pag.15 e 16 della perizia. Si invita a prendere visione della perizia.
**Stato occupativo:** L'immobile è **libero** da persone e tale sarà consegnato previo sgombero dei beni presenti**.** Le eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate ad opera della procedura.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

Avv. Michaela Pradella

Tel. 02.89096987
info@galliziabrock.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice, alla perizia di stima, alla relazione di aggiornamento catastale pubblicati sul portale delle vendite pubbliche

Milano, 4 maggio 2023
Avv. Michaela Pradella