

# Avv. Riccardo Ferrari

Cell. 335.6939348 - Tel 02.86451539 Fax 02.86918622

E mail: [R.Ferrari@StLeT.eu](mailto:R.Ferrari@StLeT.eu) - Pec [riccardo.ferrari@milano.pecavvocati.it](mailto:riccardo.ferrari@milano.pecavvocati.it)

Sito web: [www.stlet.eu](http://www.stlet.eu) - Google Maps: <https://goo.gl/maps/8hAuZGVvGb52>

Via Santa Maria Valle 2b - 20123 Milano (Mi)

---

## TRIBUNALE DI MILANO

### Sezione 3<sup>a</sup> Civile - Esecuzioni Immobiliari

(Giudice dell'Esecuzione Dott. Simonetta Scirpo)

Nella procedura d'espropriazione immobiliare **RGE 1851.15** promossa da:

Condominio via Guido Rossa, 28 Buccinasco (Mi)

Contro

(...omissis... - art. 174 c. 9 del D. Lgs. 196/2003)

### AVVISO DI 1<sup>a</sup> VENDITA SENZA INCANTO

Nuova Pubblicità ai sensi del D.L. 83/2015 convertito con modific in L. 132/2015

(Offerte in busta chiusa)

Il Delegato per la vendita e Custode giudiziario dell'immobile pignorato

- vista la perizia dell'Arch. Barbara Marchesi 10.10.17;
- vista l'ordinanza di delega, ex art 591 bis Cod Proc Civ, del G.E. Dott S. Scirpo 14.02.18;
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti Cod. Proc. Civ., così come modificati;

### PREMESSO

che, ex art. 591 bis secondo comma Cod. Proc. Civ, 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,

### AVVISA

che il giorno **20 giugno 2018** alle **Ore 14.30**, nel suo Studio in Milano, Via Santa Maria Valle 2b (<https://goo.gl/maps/8hAuZGVvGb52>), è fissata la **VENDITA SENZA INCANTO**, in **Unico Lotto**, del seguente immobile pignorato:

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

*"piena proprietà di unità immobiliare box singolo sub. 89, posto al piano S1 di ampio fabbricato condominiale in Via Guido Rossa n. 28 a Buccinasco"*

Identificazione catastale:

*"Comune di Buccinasco*

*Box: Fg. 14, Mapp. 150, Sub. 89 Cat C/6, - classe 4, consistenza 12 mq – sup. catastale totale 15 mq - rendita € 43,38 - piano S1- Via Guido Rossa n. 28"*

**"Coerenze del box:**

*altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, area di manovra ente comune,  
altra unità immobiliare.*

*Salvo errori e come meglio in fatto."*

(V. Pag. 3 e 5 Perizia 10.10.17)

Secondo la stima del Perito *"L'unità che verrà valutata a corpo, sviluppa una superficie lorda commerciale di circa mq 14,50"* (V Pag. 10 Perizia).

Si rinvia per una miglior descrizione alla Perizia dell'Arch. Barbara Marchesi 10.10.17, (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**), ove si rileva, tra l'altro, anche:

**"3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001 -box sub 89**

*La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 30.06.2017 alla presenza del custode nominato SIVAG nella persona del sig. Frisone e dell'esecutato Sig. Salemi.*

....

*Al momento del sopralluogo il bene si è presentato utilizzato dagli esecutati e completamente ingombro di merci ed effetti personali."* (V. Pag. 6 Perizia).

**"Attestazione Prestazione Energetica:**

*box: naturalmente esente dagli obblighi"* (V. Pag. 8 Perizia).

**"7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale**

**SUB. 89:**

*Alla data del sopralluogo, l'unità in oggetto è risultata corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra ed alla scheda catastale."* (V. Pag. 9 Perizia).

**Condizioni e modalità della vendita senza incanto**

- 1) La vendita dell'immobile avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il **prezzo base di vendita** è fissato in **Euro 18.500,00** (diciottomila cinquecento/00) come da ordinanza 14.02.18 del G.E.
- 3) L'**offerta minima per la partecipazione alla vendita** non potrà inferiore ai tre quarti (75%) di tale prezzo base di vendita e quindi non inferiore ad **Euro 13.875,00** (tredicimila ottocentosettantacinque/00).
- 4) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 500,00** (cinquecento/00).
- 5) L'offerta di acquisto, ex art. 571 Cod. Proc. Civ., dovrà essere presentata in busta chiusa (su cui saranno annotati, a cura del delegato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del delegato ex art. 591 bis Cod. Proc. Civ., e la data fissata per l'esame delle offerte) presso lo Studio dell'Avv. Riccardo Ferrari in Milano, Via Santa Maria Valle 2b (<https://goo.gl/maps/8hAuZGVvGb52>), **previo appuntamento telefonico**, entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste.

Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale termine è anticipato al giorno precedente.

6) La dichiarazione di offerta, munita di marca da bollo da Euro 16,00, dovrà essere sottoscritta (leggibile e per esteso) dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica – dei dati anagrafici (con allegati fotocopia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente all'esame delle offerte nella data fissata e renda la dichiarazione ex art. 179 Cod. Civ.); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri dell'offerente alla vendita, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente, ex art. 582 Cod. Proc. Civ, deve dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Milano. In mancanza le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

7) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data fissata per la vendita e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni.

8) Nella busta chiusa, l'offerente dovrà inserire un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Proc. Esec. RGE 1851/2015 Trib. Milano**", di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

9) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1 Cod. Proc. Civ.).

#### **Svolgimento della vendita senza incanto**

10) Nel giorno sopra indicato saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà all'esame delle offerte:

- Saranno dichiarate inefficaci:
  - le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 5;
  - le offerte inferiori ai tre quarti (75%) del prezzo base di vendita;
  - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità descritte al punto 8.
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo base di vendita in misura non superiore ad un quarto di esso, si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'Art. 572, 3° co., Cod. Proc. Civ. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e assenza di istanze di

assegnazione ai sensi dell'Art. 588 Cod. Proc. Civ.).

- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'Art. 572, 3° co., Cod. Proc. Civ. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'Art. 588 Cod. Proc. Civ.).

#### **Pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

11) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare:

- il **residuo prezzo**, detratta la cauzione già corrisposta, nonchè
- le **spese di trasferimento** che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore oltre la quota a suo carico del **compenso del delegato** per la fase di trasferimento della proprietà ai sensi dell'art. 2, co. 7 del D.M. 227 del 15.10.15 e le ulteriori spese a suo carico,

con consegna al delegato di altri due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esec. RGE 1851/2015 Trib. Milano**" ovvero mediante due bonifici sul conto corrente della procedura, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

Con questo avviso si rende noto che ex art. 1193 Cod. Civ. 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 delegato.

#### **Condizioni generali di vendita**

12) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata dal perito Arch. Barbara Marchesi nella perizia 10.10.17 (**che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta**) ed in particolare coi rilievi in materia catastale, edilizia, urbanistica ed energetica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ex art. 46, comma 5 del Testo Unico in materia edilizia D.P.R. 06.06.01 n. 380 e dell'art.40, 6° co. della L 28.02.85 n. 47.

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) ed avviene nello stato di fatto e di

diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla 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.

13) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

#### **Spese condominiali - art. 63 disp. att. Cod. Civ.**

14) Per legge 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 ex art. 63 disp. att. Cod. Civ..

#### **Custode giudiziario dell'immobile**

15) Il **Custode giudiziario** dell'immobile in vendita, a cui ci si deve rivolgere per le visite dell'immobile, è la **Sivag Spa** (V. i Contatti infra)

#### **Stato occupativo del bene**

16) L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, pertanto è considerato libero per la procedura (come da Pag. 6 Perizia 10.10.17 e Relaz del Custode Sivag 07.02.18).

#### **Pubblicità della vendita**

17) Almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte al presente avviso sarà data pubblicità, come da ordinanza 14.02.18 del G.E., con le seguenti modalità:

**"- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**

- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio **fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5** senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it) -

pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

- affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme

**Avv. Riccardo Ferrari**

*sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;"*

Per tutto quanto non indicato nel presente avviso, si fa rinvio a tali altri documenti pubblicati, che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Per informazioni sulla partecipazione all'asta:

Delegato: **Avv. Riccardo Ferrari** con Studio in Via Santa Maria Valle 2b, 20123 Milano, <https://goo.gl/maps/8hAuZGVvGb52>, Cell. 335.6939348 - Fax 02.86918622 - Mail [R.Ferrari@StLet.eu](mailto:R.Ferrari@StLet.eu)

Per le visite dell'immobile:

Custode: **Sivag Spa**, con domicilio presso il Tribunale di Milano, lato di Via Manara, 2° piano, Tel. 02.26952007, Fax 02.2133049, E Mail immobiliare@sivag.com

Milano, 12 aprile 2018

Il Professionista Delegato

Avv. Riccardo Ferrari