

**Avv. Davide Piacentini**

Via S. Gregorio n. 49 - 20124 Milano  
tel. 02 67 38 27 52 - fax 02 67 38 42 17  
pcn dvd 65h12 f205d  
[davide.piacentini@milano.pecavvocati.it](mailto:davide.piacentini@milano.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO****Sez. Esecuzione Immobiliari****GE Dr.ssa Mennuni****R.G.E. n. 306/2017****contro**

**debitore esecutato** (indicazioni omesse ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 169)

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 306/2017, promossa da CONDominio ANGHILERI 4, C.F. 95541740155, con sede in Milano (MI), Via Anghileri n. 4, in persona dell'Amministratore *pro tempore* Sig. Luigi Di Martino, C.F. DMR LGU 53A05 F258H, rappresentato e difeso dall'Avv. Marcello Massa (C.F. MSS MCL 68H11 F205K), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano (MI), Via Sant'Eufemia n. 2, delegata, per le operazioni di vendita, all'Avv. Davide Piacentini, con studio in 20124 Milano (MI), Via San Gregorio n. 49.

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

Il sottoscritto Avv. Davide Piacentini:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 20.03.2018;
- vista la perizia del Dott. Arch. Maria Luisa Marzorati;
- 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 n. 1 Lotto.**
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**LOTTO UNICO:** Valore dell'immobile **Euro 85.000,00** (ottantacinquemila/00);

**Offerta minima Euro 63.750,00.**

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in 20124 Milano (MI), Via San Gregorio n. 49 entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data di apertura delle buste. 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;  
alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- l'indicazione da parte dell'offerente della propria residenza; egli dovrà altresì 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 ad Euro 63.750,00;**

**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. Esecutiva n. 306/2017 R.G.E.**".

- 4) In data **19.11.2018 alle ore 16:00**, presso lo studio del delegato, in 20124 Milano (MI), Via San Gregorio n. 49 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide - anche non 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 e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione, pubblicate sul sito internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it);
- 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;

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 d'asta**, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da

€ 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

- 5) Ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese, dovrà versare, **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione:

➤ direttamente al creditore fondiario INTESA SANPAOLO S.P.A., ex art. 41 TUB, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, spettante dal progetto di distribuzione, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Esecutiva n. 306/2017 R.G.E.**". Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento.

➤ 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) 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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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.

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*".

- 7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO:

**In comune di Milano (MI), quartiere Figino, Via Anghileri n. 4, piano 2° - solaio al 5° (catastalmente Via Fratelli Zanzottera n. 16/A)**

1/1 di (*omissis*) piena proprietà di unità immobiliare composta da appartamento e solaio.

### Identificazione catastale:

- Appartamento piano secondo e solaio piano quinto, identificato al catasto Fabbricati: foglio 163, particella 45, subalterno 43, indirizzo Via Fratelli Zanzottera n. 16/A, piano 2°-5°, categoria A/3, classe 3, vani 3, rendita € 340,86.

**Confini** in contorno da nord in senso orario:

dell'appartamento: proprietà di terzi, pianerottolo comune, proprietà di terzi, Via Anghileri.

del solaio: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, Via Anghileri.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

**Provenienza:** proprietari al ventennio per successione legittima in morte di (*omissis*) deceduta il 29.04.1990 e in morte di (*omissis*), deceduto il 05.12.1992, i signori (*omissis*) per la quota di ½ e (*omissis*) per la quota di ½;

Atto di compravendita in autentica del Notaio Marina Galbusera in Milano in data 21.06.2001, repertorio n. 6924, trascritto a Milano I in data 09.07.2001 ai numeri 42731/29278, intera piena proprietà spettante a (*omissis*).

Atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Borlone in Milano in data 09.02.2007, repertorio n. 69654/9903, trascritto a Milano I in data 27.02.2007 ai numeri 14640/8401, intera piena proprietà spettante a (*omissis*).

**Conformità urbanistico - edilizia del bene:** conforme.

**Conformità catastale:** conforme.

**Attestato di prestazione energetica:** indice di prestazione energetica non specificato.

**Stato occupativo:** l'appartamento è abitato dal debitore (*omissis*) e dalla propria famiglia.

Pertanto l'immobile risulta libero.

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima redatta dallo stimatore, pubblicati sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il sottoscritto custode giudiziario.

Milano, li 07 settembre 2018

Avv. Davide Piacentini

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.