

AVV. LAURA SCARRONE  
VIALE MONTE NERO 82 -20135 MILANO  
TEL 02/54122489 – FAX 02/54121512  
laura\_scarrone@tiscali.it  
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari  
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 1131/2017  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Promossa da

**CONDOMINIO DI VIA CICONI N. 8 - MILANO**, C.F.: 80300700152, in persona dell'Amministratore rag. Augusto Bononi o di chi altro pro tempore, rappresentato e difeso dall' avv. Maurizio De Grandi ed elettivamente domiciliato presso lo studio dello stesso in Milano, Via Stendhal n. 72

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

\*\*\*

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Laura Scarrone vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. all'udienza del giorno 02.10.2018, comunicata in data 05.10.2018, visto l'art. 591 bis c.p.c.,

#### AVVISA

che in data **21 Febbraio 2019** alle ore **13:30** nello studio sito in Milano, Viale Monte Nero n. 82 è fissata la vendita senza incanto del seguente immobile pignorato:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Milano (MI), Via Teobaldo Ciconi n. 8: piena proprietà di appartamento sito al piano primo composto da ampio soggiorno, tre camere, cucina abitabile, due bagni, ingresso, corridoio, balcone oltre solaio, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:  
Foglio 462, Mapp. 134, Sub. 5, piano 1-9, Cat. A/3, classe 5, consistenza vani 7, Rendita Catastale € 1.102,64.

Confini:

- Dell'appartamento: a nord fabbricato 2 int. 49, a est cortile comune, a sud vano scala e spazi comuni, a ovest cortile comune
- Del solaio: a nord sottotetto, a est solaio n. 74, a sud corridoio comune, a ovest solaio n. 76 Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

\*

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Sabrina Greco – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica - edilizia

Il perito estimatore dichiara, circa la conformità catastale, "... si sono riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata (rimozione di una porzione di muro che separa il soggiorno dal corridoio e dall'ingresso e arretramento dell'accesso al corridoio) regolarizzabili mediante presentazione DOCFA all'Agenzia delle Entrate – servizi catastali" (si cfr. pag. 4 della perizia pubblicata).

Circa la conformità edilizia, si rimanda a quanto dichiarato dal perito a pag. 7-8 della perizia pubblicata e che deve intendersi qui integralmente riprodotta, in particolare si evidenzia come le piccole difformità rilevate nelle opere interne possano essere regolarizzabili mediante "presentazione di pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento della scheda catastale con costi indicativi comprensivi di incarico ad un tecnico per la presentazione della pratica edilizia e catastale comprensivi di iva e accessori, oneri per la presentazione della sanatoria e catastali € 2.300,00".

\*\*\*

### Condizioni e modalità della vendita senza incanto

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) **prezzo base: € 260.000,00 – offerta minima € 195.000,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 4.000,00**

3) L'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da € 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Viale Monte Nero n. 82 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente nei giorni feriali dalle 9:00 alle 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 19:00 e comunque entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 20 Febbraio 2019;**

4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.

- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 1131/2017 TRIBUNALE DI MILANO". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

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

\*\*\*

### Svolgimento della vendita senza incanto

10) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di offerta unica: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta come sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma 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.;

- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore 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 della 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c..

11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario BANCA POPOLARE DI SONDRIO Soc. coop. p.a. quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento

12) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato 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 e le spese di registrazione dell'atto di trasferimento.

13) 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.

\*\*\*

### 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

Custode giudiziario è stato nominato il sottoscritto professionista delegato Avv. Laura Scarrone che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 02/54122489 e all'indirizzo e-mail [laura.scarrone@studiolegalealibrandi.it](mailto:laura.scarrone@studiolegalealibrandi.it)

\*\*\*

#### Stato occupativo del bene

L'immobile essere libero ai fini della procedura esecutiva in quanto occupato dai debitori esecutati. Sono in corso le operazioni di liberazione dell'immobile.

\*\*\*

Si avvisa inoltre della presenza di una trascrizione che non sarà possibile cancellare con il Decreto di Trasferimento e precisamente:

- **Domanda Giudiziale ex art. 2652 n. 3 c.c.** trascritta in data 18.03.1991 presso la Conservatoria di Milano 1 ai nn. 11662/8413 gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.

§

Si avvisa da ultimo che la quota di ½ di nuda proprietà in capo ai debitori esecutati è pervenuta a seguito di donazione effettuata in loro favore dalla di loro figlia con atto in data 04.04.2006 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 12.04.2006 ai nn. 29269/16244. Ne consegue che ai sensi dell'art. 563 c.c. i trasferimenti immobiliari successivi potrebbero essere oggetto di opposizione da parte dei legittimari per 20 anni dall'atto di donazione stesso.

\*\*\*

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.

\*\*\*

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessi potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, li 14.12.2018

Avv. Laura Scarrone  
