



TRIBUNALE DI MILANO  
III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT.SSA SILVIA VAGHI  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. N. 1715/2016

Promossa da  
creditore procedente: ITALFONDIARIO SPA quale procuratrice di ISP CB IPOTECARIO S.R.L.  
Contro

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

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

la sottoscritta avv. Barbara Delfini del Foro di Milano, con studio in Milano, Via Giacomo Leopardi 19, tel. 02/36504064 – fax 02/36504065;

- Vista l'ordinanza di delega del G.E Dott.ssa Silvia Vaghi del 27.2.2019;
- vista la perizia a firma del perito estimatore Ing. Giuseppe Bellia;
- 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 in Milano, Via Giacomo Leopardi, 19 (tel. 02/36504064 – fax 02/36504065), 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 dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
il prezzo base è di **euro 77.800,00 (settantasettemilaottocento/00)**  
offerta minima di **euro 58.350,00 (cinquantottomilatrecentocinquanta/00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Barbara Delfini in Milano, Via Giacomo Leopardi, 19, Tel. tel. 02/36504064 – fax 02/36504065 **entro le ore 13.00 del giorno 8 LUGLIO 2019**. Le offerte pervenute oltre detto termine saranno inefficaci.

La dichiarazione di offerta irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, munita di marca da bollo da Euro 16.00 (sedici/00), deve essere presentata in busta chiusa, nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c., con l'indicazione delle generalità complete dell'offerente o degli offerenti.

**La dichiarazione di offerta deve contenere:**

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta sopra riportato e precisamente: **euro 77.800,00 (settantasettemilaottocento/00)** ovvero non potrà essere inferiore **ad euro 58.350,00 (cinquantottomilatrecentocinquanta/00)**, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla “**Proc. Esec. Imm. N. 1715/2016 RGE**”, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto da parte dell’offerente;
- copia del documento d’identità o altro documento equipollente dell’offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’autorizzazione del Giudice Tutelare
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell’Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità

**Nella dichiarazione l’offerente dovrà dichiarare**

- 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, dovranno essere indicati 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

**L’offerente dovrà altresì dichiarare espressamente:**

- di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell’Esperto
- la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.

La dichiarazione deve essere sottoscritta dall’offerente (o, in caso di pluralità di offerenti, da tutti gli stessi con indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare sull’immobile).

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

4) In data **9 LUGLIO 2019 alle ore 15.30** presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Barbara Delfini, in Milano Via Giacomo Leopardi, 19 si svolgerà la riunione per deliberare - sentiti il creditore procedente, anche ai sensi dell’art. 572, 3 ° comma, c.p.c., le altre parti ed i creditori iscritti, eventualmente presenti - 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 dell’esecuzione, pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e precisamente:

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 1.300,00

- 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 valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- 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) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare sul conto corrente della procedura **"Proc. Esec. Imm. N. 1715/2016 RGE"** il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, (che come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015 **tali oneri ammonteranno ad euro 697,84 - per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00 - ad euro 1.046,76 - per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00 - ad euro 1.395,68 - per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00**).

Gli importi saranno comunicati dal professionista delegato all'aggiudicatario. Da tali importi verrà detratta la somma versata a titolo di cauzione.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, il delegato provvederà indicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in Consolle e a far pervenire presso lo studio del delegato, entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo e/o comunque entro e non oltre 15 giorni dalla richiesta inoltrata dal Delegato, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

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 o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

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.

Si precisa che ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, *"sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente"*.

6) L'immobile viene posto 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile pignorato è posto 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 richiamato nel preste 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, quinto comma, DPR 380/2001 e 40, sesto comma, L. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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.

7) 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”*.

In merito alle spese del condominio si legge nella perizia di stima a pag. 8) redatta dal perito estimatore Ing. Giuseppe Bellia: *“Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600,00 circa. (...) NOTA BENE: dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore del Condominio, (...) in data 09-05-2018, si evince quanto segue: le spese ordinarie annue di gestione insolite dell'anno in corso (gestione 2018) sono pari ad € 149,00; le spese di gestione ordinarie insolite dell'esercizio relativo all'anno precedente all'anno in corso (gestione 2017) sono pari a € 0 avendo effettuato un pagamento di € 605,64; LA SOMMA DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLITE DELL'ULTIMO BIENNIO RELATIVE ALL'UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA E' PARI A COMPLESSIVI € 149,00. Il TOTALE delle SPESE ORDINARIE COMPLESSIVE TOTALI INSOLITE COMPRENSIVE DEGLI ANNI PRECEDENTI ALL'ULTIMO BIENNIO SONO PARI a € 149,00. Non sono state segnalate spese straordinarie insolite deliberate”*.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### • **LOTTO UNICO**

In Comune di Cassano D'Adda (MI), Via Giosuè Carducci, 17:

Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al primo piano di un fabbricato di tipo economico ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre al piano interrato ad uso cantine e locali di sgombero. Al piano primo l'unità è posta a sinistra del pianerottolo e vano scale comuni. L'unità risulta composta da ingresso, soggiorno, una camera da letto, cucina, bagno, un balcone a livello accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina, con annessa cantina al piano seminterrato.

### **RIFERIMENTI CATASTALI**

L'unità risulta identificata al NCEU del Comune di Cassano D'Adda come segue:

**Catasto Fabbricati:** foglio 17, mappale 347, subalterno 19, categoria A/3, cl. 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 199,87, Via Carducci Giosuè n. 17, piano: 1-S1.

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

- dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo e vano scale comuni da cui si accede, altra proprietà di terzi a chiusura.

- della cantina: cantina di terzi, spazio comune con al di là via Carducci, altra cantina di terzi a chiusura.

### **STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati.

## ATTO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita del dell'11.2.2003, a firma del Notaio Dr. Orazio De Giovanni, rep. n. 228715, racc. 6373 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 24/02/2003 ai nn. 30976/20847

## CONFORMITA' EDILIZIA

Il Tecnico incaricato dichiara nella perizia di stima a pag. 9-10), punto 7.1 che “A seguito di richiesta di accesso agli Atti di Fabbrica effettuata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cassano D'Adda in data 22-03-2018 è risultato che non è reperibile presso l'Archivio del Comune la pratica edilizia N. 673/1960 presentata in data 09-12-1960 e rilasciata in data 27-12-1960 relativamente alla “costruzione nuovo condominio via Carducci” presentata dal sig. (...)

Il costo del ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e' di € 2.000,00.

Oneri Totali: € 2.000,00

## CONFORMITA' URBANISTICA

Il Tecnico incaricato dichiara nella perizia di stima a pag. 10), punto 7.2 quanto segue:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	N. 60 del 17-07-2013 e pubblicata sul B.U.R.L. in data 02/01/2014 da cui ha preso efficacia
Zona omogenea:	L'area ricade nel Vigente PGT in “Tessuto Urbano consolidato”
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico e paesaggio:	SI. L'area e' soggetta a VINCOLO DI TUTELA INDIRETTA DI BENI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/ territoriale:	0,50 mq/ mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	H = 14 m.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	<b>SI</b>

**Note sulla conformità:** Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna?

## CONFORMITA' CATASTALE

Il Tecnico incaricato dichiara nella perizia di stima a pag. 5) “Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in base al sopralluogo effettuato ed analizzando lo stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e' emerso che sono stati demoliti il tavolato divisorio che separava il locale soggiorno posto a destra dell'ingresso dal disimpegno ed il piccolo ripostiglio posto sempre a destra dell'ingresso. Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: ricostruzione del tavolato divisorio tra locale soggiorno e disimpegno e del ripostiglio entrambi posti a destra dell'ingresso.

Aggiornamento planimetria catastale con Docfa : 0

Oneri Totali: € 0”.

\* \* \* \* \*

Si fa espresso rinvio alla relazione di stima – pubblicata sui siti internet nel prosieguo specificati, unitamente all'ordinanza di vendita – redatta dal perito estimatore Ing. Giuseppe Bellia, da ritenersi parte integrante del presente avviso – anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri

## AVVISA ALTRESI'

Per ogni altra informazione si fa riferimento alla delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima pubblicate sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

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, in Milano, Via Giacomo Leopardi,19 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Il professionista delegato è altresì custode giudiziario; per visitare l'immobile telefonare ai nn. 0331/410419 - 02/36504064 dal lunedì al venerdì dalle 15.30 alle 18.30

\* \* \* \* \*

### **PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA'**

Come disposto dal provvedimento di delega del G.E., la pubblicità sarà effettuata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, 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 contenenti le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione sui siti internet, [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)
- affissione di un cartello VENDESI, con indicazione della sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode giudiziario;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetto interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, lì 6.5.2019

Il Professionista Delegato

Avv. Barbara Delfini

\* \* \* \* \*

### **AVVERTIMENTI CIRCA LE DICHIARAZIONI DI OFFERTA**

Alla vendita senza incanto, ove non sia presente personalmente l'offerente o anche solo uno degli offerenti che ha sottoscritto la dichiarazione, in comunione con altri, è ammessa la partecipazione per procura, ma solo se conferita ad un avvocato ex art. 571 c.p.c.

Gli avvocati, peraltro, possono formulare anche offerte per persona da nominare e dichiarare entro tre giorni il beneficiario dell'acquisto.

L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata.

La mancata indicazione del prezzo offerto comporta l'inesistenza della stessa e l'esclusione dalla gara in aumento, con restituzione della cauzione al termine della gara.

L'offerta non è in alcun modo desumibile dall'importo della cauzione prestata.

La mancata sottoscrizione dell'offerta comporta l'inesistenza della stessa, l'invalidità dell'offerta presentata e l'esclusione dalla gara in aumento, con restituzione della cauzione al termine della gara.

La cauzione dovrà essere di importo non inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante ASSEGNO CIRCOLARE ITALIANO NON TRASFERIBILE ovvero VAGLIA POSTALE O ASSEGNO POSTALE VIDIMATO intestato a  
*“Proc. Esec. Imm. N. 1715/2016 RGE”*.