

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura esecutiva immobiliari R.G.E. n. **1411/2017**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini**

\* \* \*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO NUOVA PUBBLICITA'**

Il delegato avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge, con studio in Milano, Via A. Paoli n. 2, vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini del 27/09/2018; visto il provvedimento del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini del 18/04/2019 di integrazione di delega; visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo per lotti.
- 2) il prezzo base delle offerte per ciascun lotto viene così fissato:
  - LOTTO N. 1: **€. 53.000,00= (euro cinquantatremila/00);**
  - LOTTO N. 2: **€. 108.000,00= (euro centoottomila/00);**

Per ciascun lotto, saranno altresì considerate valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base e precisamente:

- LOTTO N. 1: **€. 39.750,00= (euro trentanovemilasettecentocinquanta/00);**
- LOTTO N. 2: **€. 81.000,00= (euro ottantunomilaeuro/00);**

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Via A. Paoli n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° co. c.p.c.) entro e non oltre **le ore 13 del 23 luglio 2019.**

La busta dovrà contenere una dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o partita IVA se persona giuridica; l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo che si intende offrire e che, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non deve essere inferiore al prezzo indicato come base d'asta, munita di bollo da €. 16,00 e corredata:

- a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'incanto e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 cod. civ.);
- b) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia autentica: in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori;
- c) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese, non anteriore a tre mesi, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legali, che sottoscrive la dichiarazione di offerta;
- d) se persona giuridica non avente natura di società (associazioni, fondazioni, onlus etc.), il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento di identità del legale rappresentante;
- e) se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, e non regolarmente soggiornante in Italia, da certificato di cittadinanza ai fini della verifica della condizione di reciprocità; se regolarmente soggiornante, carta di soggiorno ovvero permesso di soggiorno in corso di validità;

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

Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione.

**4) L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.**

Potranno partecipare alla vendita, l'offerente personalmente oppure un avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente munito di procura notarile oppure da un avvocato che agisce per persona da nominare (in questo ultimo caso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, provvedendo al deposito del relativo mandato; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore).

L'offerente dovrà contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non

trasferibile intestato a “**Proc. Esecutiva n. 1411/2017 R.G.E.**”. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l’offerta.

6) L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d’asta come sopra determinato o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

7) In data **24 luglio 2019 alle ore 14,00**, presso lo studio del delegato, **in Milano, Via Alessandro Paoli n. 2**, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte pervenute (ex artt. 571 e 572 c.p.c.), sentite le parti ed i creditori iscritti se presenti e, in caso di più offerte valide, per l’eventuale gara sull’offerta più alta, a norma dell’art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall’art. 581 c.p.c. e in particolare:

**LOTTO N.1:**

-se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di €. 53.000,00=** il delegato aggiudica senz’altro il bene all’offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **inferiore fino a ¼ della somma di €. 53.000,00=** il delegato, ai sensi dell’art. 572, 3° co. c.p.c., provvede all’aggiudicazione all’unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell’art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore fino a ¼ del prezzo base, precisamente **€. 39.750,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un **aumento minimo di rilancio di €. 1.000,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all’esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita);

allorché sia trascorso 1 minuto dall’ultima offerta senza che ne segua un’altra maggiore, l’immobile è aggiudicato all’ultimo offerente.

**LOTTO N. 2** se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **pari o superiore alla somma di €. 108.000,00=**, il delegato aggiudica senz’altro il bene all’offerente;

- se viene presentata una sola offerta, e la stessa è **inferiore fino a ¼ della somma di €. 108.000,00=**, il delegato, ai sensi dell’art. 572, 3° co. c.p.c., provvede

all'aggiudicazione all'unico offerente, se non ritenga che vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base, precisamente **€. 81.000,00=**, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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.;

- laddove vi siano più offerte, in ogni caso, il delegato invita gli offerenti alla gara sulla base del prezzo più alto fra quelli offerti, con un **aumento minimo di rilancio di €. 2.000,00=** (tuttavia se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore del prezzo base e sono state presentate istanza di assegnazione, il Giudice non dà luogo alla vendita);

allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

8) L'aggiudicatario entro **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario **Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. S.p.a.** la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 del T.U.B. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di **120 giorni (centoventi)** dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esecutiva n. 1411/2017 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, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del 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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

9) Gli immobili pignorati sono 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° co. DPR 380/2011 e 40, 6° co. L. 47/1985 e successive modificazioni e 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 riduzione del prezzo).

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.

10) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 Disp. Att. del codice civile.

11) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, in estratto, mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet : [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net).

\*

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Nel Comune di Bollate (MI) Via Roma n. 4, piena proprietà del seguente lotto:**

### **LOTTO N. 1**

- **Appartamento** posto al piano primo composto da un locale, cucina e servizio igienico, il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Bollate al Foglio 41, Part. 255, Sub.

704, indirizzo Via Roma n. 4, piano primo, Categoria A/4; Cl. 5; Vani 5,5; rendita €. 167,85.

**Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:** Altra UIU; P.zza San Francesco; altra UIU; cortile comune.

#### **LOTTO N. 2**

**Nel Comune di Bollate (MI) Via Magenta n. 20, piena proprietà del seguente lotto:**

- **Appartamento** posto al piano primo composto da tre locali e servizi il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Bollate al Foglio 40; particella 187; sub. 10; Categoria A/4; Cl. 4; Vani 5,5; rendita € 312,46.

**Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:** Parti comuni (ballatoio); altra UIU con sbalzi; vuoto su Vicolo Doniselli; altra UIU con sbalzi aggettanti; parti comuni (ballatoio).

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

##### **LOTTO N. 1:**

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme sia dal punto di vista edilizio sia catastale.

##### **Sussiste la conformità catastale**

##### **LOTTO N. 2:**

Il Perito durante il sopralluogo ha rilevato che la distribuzione interna dell'appartamento è difforme dagli ultimi atti autorizzativi.

Le trasformazioni effettuate sono tutte sanabili tramite presentazione di CILA con pagamento di sanzione, tranne la creazione di piccolo corridoio di distribuzione in corrispondenza della camera, di larghezza inferiore ai minimi regolamentari. Il corridoio permette la creazione di cabina armadio in camera che andrà demolita.

##### **Non sussiste la conformità catastale.**

**Si rileva inoltre che risulta catastalmente al numero civico 10, mentre esso è al numero 20, come correttamente riportato sulla scheda catastale. Tale informazione sarà da rettificare insieme alla scheda catastale.**

#### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:**

##### **LOTTO N. 1**

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente è stata presentata DIA prot. n. 61091 del 09/12/1998 per "modifiche interne ed ampliamento finestra". Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

### **LOTTO N. 2**

L'edificio è stato realizzato in data antecedente al 1967. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria il 29/08/1997 n. 2296 per "ristrutturazione appartamento e costruzione tettoia". La tettoia riguarda altro immobile, non oggetto della presente perizia. Successivamente non risultano ulteriori pratiche edilizie.

La distribuzione interna dell'appartamento è difforme dagli ultimi atti autorizzativi.

### **L'immobile non è conforme.**

Si richiama, in ogni caso la relazione di stima redatta dal perito nominato Arch. Federico Reyneri del 28 agosto 2018 depositata telematicamente in data 3 settembre 2018 nonché l'integrazione di perizia del 10 maggio 2019 depositata telematicamente in pari data e nella cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Milano che costituiscono parte integrante del presente avviso e può essere consultata sul pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano, sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net), unitamente all'ordinanza di delega, provvedimento del GE di integrazione delega, planimetria, perizia, integrazione di perizia del 10 maggio 2019 e rilievo fotografico.

### **PROVENIENZA**

**LOTTO N. 1:** Atto di compravendita a rogito del notaio Quaggia Luciano rep. 227447/42448 del 26.1.2011 trascritto il 23.2.2011 reg. part. 12408 reg. gen. 20932.

**LOTTO N. 2:** Atto di compravendita a rogito del notaio Simona Guerra rep. 15420/8561 del 23.2.2010 trascritto negli uffici di Milano 2 il 12.3.2010 reg. part. 18832 reg. gen. 31118

### **STATO OCCUPATIVO:**

**LOTTO N. 1:** allo stato attuale l'appartamento risulta occupato da terzi soggetti senza titolo. Sono in corso le operazioni di liberazione.

**LOTTO N. 2:** allo stato attuale l'appartamento risulta occupato dai debitori esecutati. Sono in corso le operazioni di liberazione.

## **AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO**

Ai sensi dell'art. 179 bis. Disp. Att. c.p.c., dell'art. 17, 3° co. L. 23 agosto 1988 n. 400, nonché dell'art. 7 del D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita; detto importo una volta liquidato dal giudice, verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

Invece le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni – in base a disposizione del Tribunale di Milano, sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO:**

Custode giudiziario dell'immobile è il sottoscritto delegato (02.6691682 - email: avv.sorge@gmail.com) che provvederà, anche tramite un suo incaricato previo, ove possibile, accordo con l'occupante, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

\*\*\*\*\*

Avv. Manuela Iolanda Concetta Sorge con studio in Milano, via Alessandro Paoli n. 2:  
per informazioni telefoniche: tel. 02.6691682 - Fax 02.56561761, e-mail:  
avv.sorge@gmail.com.

Milano, 16 maggio 2019

L'Avvocato delegato