

**AVVOCATO GRETA GARDONI**

MOBILE: + 39 3392052152  
E MAIL: greta.gardoni@hotmail.it  
PEC: greta.gardoni@milano.pecavvocati.it  
C.F.: GRDGRT89M66F205G  
P.IVA: 09762410968

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE n. 810/2020

GE: DOTT.SSA BOTTIGLIERI

Procedura di espropriazione immobiliare, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Greta Gardoni con studio in Milano, Viale Liguria 49,

§

**PRIMO ESPERIMENTO**

§

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

L'avv. Greta Gardoni,

Vista l'ordinanza di delega del 29.10.2021

Visto l'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

Della **VENDITA SENZA INCANTO il 21.01.2022 ore 16.00** degli immobili pignorati in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avverrà in unico lotto.

2) Il **valore del bene** (prezzo base d'asta) è di € 84.000,00.

È consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base. **L'offerta minima d'acquisto è di € 63.000,00** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo).

3) **Modalità di presentazione dell'offerta:**

- **l'offerta di acquisto** deve essere in bollo da euro 16.00;
- dovrà essere presentata in una **busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa** presso lo studio del delegato in Milano Viale Liguria n. 49 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591 bis 2° comma cpc);
- la presentazione è esclusivamente ammessa tra le ore 9.30 e le ore 13.00 dei giorni lavorativi dal 19 al 20.01.2022 e in ogni caso entro e non oltre le 13.00 del giorno 20.01.2022;
- la busta **dovrà contenere** l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni;
- l'offerta dovrà essere in bollo e sottoscritta dall'offerente e dovrà riportare le complete generalità dell'offerente.

**Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare fotocopia copia del documento d'identità, del codice fiscale e, ove coniugato, deve indicare il regime patrimoniale della famiglia (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 Codice civile).

**Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente.

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

**AVVOCATO GRETA GARDONI**

MOBILE: + 39 3392052152

E MAIL: greta.gardoni@hotmail.it

PEC: greta.gardoni@milano.pecavvocati.it

C.F.: GRDGRT89M66F205G

P.IVA: 09762410968

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

- L'offerta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., e a pena d'inefficacia dell'offerta medesima, dovrà contenere altresì l'indicazione del prezzo **almeno** pari a € 63.000,00.
- Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di saldo del prezzo di acquisto, per un importo pari a 1/10 del prezzo offerto, esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile (emesso da istituto di credito, non postale) intestato a "RGE 810/2020"**. Detto assegno deve essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta.
- L'offerta dovrà indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- 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.

4) L'offerta è irrevocabile.

5) **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.

6) I creditori potranno proporre **istanza di assegnazione** del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

7) In data **21.01.2022 ore 16.00** presso lo studio dell'avv. Greta Gardoni in Milano Viale Liguria n. 49, si svolgerà la riunione per deliberare – sentite le parti e i creditori iscritti presenti –sull'offerta a norma dell'art. 573 cpc..

\*

In caso di unica offerta (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del **prezzo base** d'asta indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore del bene-prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al valore del bene 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.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00.**

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.

\*

**AVVOCATO GRETA GARDONI**

MOBILE: + 39 3392052152

E MAIL: greta.gardoni@hotmail.it

PEC: greta.gardoni@milano.pecavvocati.it

C.F.: GRDGRT89M66F205G

P.IVA: 09762410968

---

In ogni caso, ove sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al valore del bene/prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

\*

La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente)

- 8) La partecipazione presume la conoscenza integrale del presente avviso e della documentazione pubblicata sul portale delle vendite.
- 9) L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà versare il saldo di aggiudicazione in parte direttamente al creditore fondiario (quella parte del prezzo di acquisto che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ex art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93 che verrà in ogni caso indicata dal delegato) e in parte sul conto corrente intestato alla procedura RGE 810/2020.
- 10) Sempre nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto mediante distinti versamenti sul conto corrente intestato alla procedura RGE 810/2020.
- 11) La metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà in favore del delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DL. 227 del 15.10.2015 ammontante a € 888,16 (in caso di aggiudicazione fino € 100.000), a € 1.237,08 (in caso di aggiudicazione oltre € 100.000,00 ed entro € 500.000,00), a € 1.586,00 (in caso di aggiudicazione oltre € 500.000,00). L'importo è da intendersi comprensivo degli accessori di legge e spese generali. Eventuali ulteriori spese borsuali per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale saranno precisate.

**DISPOSIZIONI**

**I presentatori delle offerte e gli offerenti dovranno attenersi allo scrupoloso rispetto delle disposizioni pro tempore vigenti in materia sanitaria nonché dovranno uniformarsi alle prescrizioni indicate dalla Sezione esecuzioni immobiliari e pubblicate sul sito del Tribunale di Milano.**

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 per 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.

\*

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

\*

**AVVOCATO GRETA GARDONI**

MOBILE: + 39 3392052152  
E MAIL: greta.gardoni@hotmail.it  
PEC: greta.gardoni@milano.pecavvocati.it  
C.F.: GRDGRT89M66F205G  
P.IVA: 09762410968

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 della normativa relativa alle regolarità urbanistiche degli immobili 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. 17 comma 5° e 40 comma 6° della mesedima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

\*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n. 47 e D. L. 269/03 nonché ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.6/2014, potrà richiedere –ove ne ricorrano i presupposti- che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

\*

Pubblicità

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

L'ordinanza e l'avviso di vendita, nonché la documentazione allegata, saranno pubblicati secondo le disposizioni del GE

Maggiori informazioni sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

\*

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, 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.

\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

\*

Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Oggetto della vendita è la piena proprietà dei beni siti in

**Comune di Milano via Bessarione n. 46 – appartamento con annessa cantina**

Dalla relazione di stima – pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) unitamente all'ordinanza di vendita – risultano le seguenti informazioni.

**AVVOCATO GRETA GARDONI**

MOBILE: + 39 3392052152

E MAIL: greta.gardoni@hotmail.it

PEC: greta.gardoni@milano.pecavvocati.it

C.F.: GRDGRT89M66F205G

P.IVA: 09762410968

Appartamento posto al piano secondo del fabbricato costituito da due locali e servizio con annessa cantina al piano seminterrato.

Dati catastali

Censito Comune di Milano, NCEU, al foglio 583, particella 81, subalterno 71, cat. A/5; classe 5; zona cens. 2- consistenza 2,5 vani; sup. catastale tot. 56 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 56 mq, rendita € 277,60, Milano, VIA BESSARIONE n. 46 piano: 2-S1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 24/04/1981 protocollo n. 161631 in atti dal 15/02/2001 CLASSAMENTO (n. 3570.1/1981)
- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 02/04/1981 in atti dal 20/06/1991 VAR CONS, (n. 3570/1981)

Coerenze come da rogito in senso orario:

dell'unità immobiliare: interno 29, prospetto su Via Bessarione, interno 31 da due lati, ballatoio comune d'accesso.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina: cantina di terzi, corridoio comune d'accesso, cantina di terzi, terrapieno verso Via Romilli.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

\*

**Conformità edilizia – urbanistica - catastale:**

Il perito estimatore dichiara:

*"Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Milano in ADR Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (Titolo II Capo V) Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21. 2) .*

**Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):** Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, presumibilmente nei primi del '900. La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti risultano irreperibili, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie).

- Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.2) (Istanza Accesso atti, lettera per atti di fabbrica irreperibili; all. N.7- Pratiche edilizie)

**Conformità edilizia + Conformità catastale 7.3:** Alla data del sopralluogo (08/07/2021) il bene in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 24/04/1981.

Le difformità consistono in:

- formazione di un locale bagno tra il locale giorno ed il locale camera;
- formazione di ripostiglio in quota nel disimpegno.

**AVVOCATO GRETA GARDONI**

MOBILE: + 39 3392052152

E MAIL: greta.gardoni@hotmail.it

PEC: greta.gardoni@milano.pecavvocati.it

C.F.: GRDGRT89M66F205G

P.IVA: 09762410968

Pertanto, l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria e relativo aggiornamento catastale e contestuale correzione di categoria catastale. Tali documentazioni comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 2.000,00 ed i 4.000,00 euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di euro 3.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Si ricorda che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprendive dei tipi grafici) e l'eventuale rilascio del certificato di Occupazione/Abitabilità non sono state rinvenuti dal Comune di Milano. "

\*

**Spese condominiali:**

Il perito estimatore dichiara a pag. 9 e 10 del proprio elaborato:

"Spese scadute:

Gestione ordinaria 2020/2021: € 2.346,63 (come estratto conto ricevuto dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

"- non sono in corso cause condominiali;

- l'unità pignorata non presenta particolari criticità

- non sono stati deliberati interventi straordinari;

- è stato richiesto il Certificato di idoneità statica (CIS) ma non ancora redatto;

- non ci sono né agibilità né abitabilità in quanto gli atti di fabbrica sono andati dispersi nell'archivio di Chiaravalle;

- non è presente amianto"

Spese di gestione:

Spese medie annue: euro: 1.000,00circa (come riferite dall'amministratore) Millesimi proprietà: 18,9300 - codice 24- (come da tabella ricevuta)"

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o delibera

\*

**Stato occupativo:**

L'immobile è occupato dal debitore e a richiesta dell'aggiudicatario il custode giudiziale darà corso all'attuazione dell'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

Si segnala inoltre che le visite all'immobile devono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche.

\*

**AVVOCATO GRETA GARDONI**

MOBILE: + 39 3392052152

E MAIL: greta.gardoni@hotmail.it

PEC: greta.gardoni@milano.pecavvocati.it

C.F.: GRDGRT89M66F205G

P.IVA: 09762410968

**Classe energetica:**

Ai sensi del D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile n. 224 del 18.1.2016 pubblicato sul BURL in data 22.1.2016 recante l'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015 "...premesso che ai sensi del D.g.r. 17 luglio 2015 - n. 3868 Regione Lombardia pubblicato sul bollettino ufficiale del 23.7.2015 sono state approvate "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";... che con decreto regionale 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il testo unico con i relativi allegati... rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di ..correggere alcuni refusi..." all'art. 1.1 è confermata l'**esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE** per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali

\*

Ulteriori informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia.

Si precisa che il delegato è stato nominato custode.

Per ogni informazione rivolgersi al delegato: [greta.gardoni@hotmail.it](mailto:greta.gardoni@hotmail.it)

Milano, 08.11.2021

Avv. Greta Gardoni