



TRIBUNALE DI MILANO  
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. 2066/2013 – G.E. Dott.ssa Mennuni

Promossa da

Condominio di Via Arquà n. 10 - Milano, C.F. 95564260156, in persona del suo amministratore giudiziario Geom. Giuseppe Francavilla, rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Lombardi, con studio in Milano - Via Fontana, n. 18

Contro

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

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato, Avv. Marco L. Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 2 luglio 2014;
- vista la successiva ordinanza del G.E. Dott.ssa Mennuni in data 07/10/2015;
- visto il provvedimento dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni in data 11/01/2017 ed i successivi provvedimenti;
- vista la perizia redatta del Geom. Bonanzinga;
- considerati i precedenti esperimenti d'asta andati deserti;
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

### **AVVISA**

**ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.**

della **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.

2) Il prezzo base è di **Euro 20.925,00 (ventimilanovecentoventicinque/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 15.694,00 (quindicimilaseicentonovantaquattro/00)**.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (14 marzo 2022), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.**

**I soggetti deputati al deposito delle offerte e gli offerenti dovranno recarsi presso lo studio del delegato muniti di tutte le necessarie misure di sicurezza igienico-sanitarie (mascherina, guanti, amuchina/igienizzante mani) e dovranno osservare le giuste distanze atte a garantire il corretto distanziamento sociale**

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, 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 prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 15.694,00 (quindicimilaseicentonovantaquattro/00)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 2066/2013 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 14 marzo 2022; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 15.694,00 (quindicimilaseicentonovantaquattro/00)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 15 marzo 2022, ore 15.00** avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta 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 d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,00;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente;
- 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 fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare all'Avvocato delegato il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, nonché 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. 2066/2013 R.G.E.*".

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 alla regolarità urbanistica 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, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 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 ed azioni, 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 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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**In Comune di Milano (MI) - Via Arquà, n. 10** – appartamento posto al piano terzo di mq. 24 circa, composto da un locale con servizio esterno in comune, con annesso vano di solaio al piano quinto sottotetto.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 236; Particella 42 (già 44); Subalterno 36; Via Arquà n. 10 piano 3-5; zona censuaria 2; cat. A/5; classe 5; consistenza 1,5 vani; R.C. €. 166,56.

Confini dell'appartamento con servizio comune da nord in senso orario: proprietà di terzi su due lati, cortile alla particella 43, ballatoio comune.

Confini del solaio: solaio di proprietà di terzi, corridoio comune, solaio di proprietà di terzi, via Arquà.

**PROVENIENZA:** L'immobile oggetto di procedura esecutiva è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 30/10/2011 per Notaio Giuseppe De Rosa di Milano, Rep. 78222, trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 1, il 19/11/2001, ai nn. 73126/50067.

**REGOLARITA' EDILIZIA:** A seguito di sopralluogo e dal riscontro delle visure effettuate presso l'ufficio del Territorio di Milano, il perito estimatore ha dichiarato che lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale dell'appartamento.

L'immobile è stato edificato in epoca anteriore all'1 settembre 1967.

Dai rilievi effettuati presso l'immobile, il perito estimatore ha riscontrato che, in assenza di autorizzazione edilizia, è stato edificato un bagno, con wc, lavabo e doccia.

Dalla relazione di stima, depositata in atti dal Geom. Michele Bonanzinga, pubblicata sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net) unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

**ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'unità immobiliare in esame, rientrando nella casistica degli impianti autonomi, è priva del generatore di calore (caldaia) e pertanto è mancante di "uno dei sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio", conseguentemente, non è dotata di impianto di riscaldamento e

quindi non è producibile l'attestato di certificazione energetica, come dichiarato dal Geom. Michele Bonanzinga, certificatore energetico iscritto al CENED al n. 22997, con dichiarazione sostitutiva di Attestato di Prestazione Energetica in data 19/05/2014.

**CUSTODE GIUDIZIARIO:**

La SIVAG è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/26952007, dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dei giorni non festivi.

E' possibile prenotare la visita agli immobili oggetto di esecuzione mediante il PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.

**DISPOSIZIONI EMERGENZA COVID 19**

In ottemperanza alle vigenti normative per il contenimento dei contagi da Covid 19 e salvo diverse disposizioni/direttive medio tempore emanate si stabilisce quanto segue:

- a) La partecipazione all'asta è consentita esclusivamente all'offerente e alle parti (creditori e debitori); non sarà quindi in alcun modo consentito l'accesso presso lo studio o comunque presso il luogo ove verrà svolta l'asta ad eventuali accompagnatori e/o familiari;
- b) Gli offerenti dovranno indossare mascherina protettiva (meglio di tipo c.d. chirurgico);
- c) L'accesso al luogo ove verrà svolta l'asta sarà consentito solo a coloro che presentino una temperatura corporea non superiore ai 37,5 gradi celsius. A tal fine prima dell'accesso il delegato o persona da questi incaricata potrà procedere a rilevare la temperatura corporea con idoneo dispositivo medico. Il delegato si riserva altresì di condizionare il predetto accesso e partecipazione alla gara alla sottoscrizione di apposita c.d. "autodichiarazione Covid 19".
- d) Si invitano vivamente i partecipanti all'asta ad osservare la distanza sociale pari ad almeno un metro sia durante lo svolgimento della gara medesima sia prima di accedere al luogo ove si terrà l'asta.

Milano, li 4 gennaio 2022

Il delegato  
Avv. Marco Tamadini