



## TRIBUNALE DI MILANO

3 Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione dottoressa Silvia Vaghi

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R.G.E. n. 822/2019**

Promossa da

*Indicazione omessa ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003, articolo 174, comma 9*

Contro

*Indicazione omessa ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003, articolo 174, comma 9*

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

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Il professionista delegato, dottor Milo Sassi, con studio in Milano, viale Corsica 2 ed in Trezzano sul Naviglio, via Boccaccio 21:

- vista l'ordinanza di delega del 15/09/2020 dell'il.mo Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Silvia Vaghi;
- vista la relazione di stima del 13/02/2020 redatta dall'Esperto, Arch. Mariella Sporzon, oggetto di pubblicazione unitamente al presente avviso;
- vista l'integrazione della relazione di stima del 26/02/2021 redatta dal sopra citato Esperto, pure oggetto di pubblicazione unitamente al presente avviso;
- visti gli articoli 570 c.p.c. e 591 bis c.p.c.;
- tenuto conto dell'esito infruttuoso del tentativo di vendita del 20/01/2022;

### **AVVISA**

**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

della vendita senza incanto degli immobili pignorati, meglio descritti oltre, di proprietà della Parte debitrice eseguita, stabilendo le seguenti

### **MODALITA' E CONDIZIONI**

- 1) La vendita avrà luogo in **un unico lotto**.
- 2) Il prezzo del lotto è stabilito come segue.  
**Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra in Limbiate (MB), Via Cesare Battisti 26:** prezzo base **euro 75.600,00** (settantacinquemilaseicento/00); offerta minima **euro 56.700,00** (cinquantaseimilasettecento/00).
- 3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato; alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c., con procura speciale notarile.
- 4) Le offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c. dovranno essere presentate – **previo avviso telefonico**, affinché sia garantita la personale presenza del Professionista Delegato – presso lo

studio di quest'ultimo, in **Trezzano sul Naviglio, via Boccaccio 21**, in qualsiasi giorno, tra le ore 10.00 e le ore 13.00, purché **tassativamente entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'apertura delle buste**; qualora tale giorno sia festivo o sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente. Il deposito della busta dovrà essere programmato con adeguato anticipo, onde non incorrere nella limitazione degli accessi allo Studio per il rispetto dei protocolli di sicurezza Covid-19 che potrebbe verificarsi gli ultimi minuti prima dell'anzidetto termine.

- 5) La dichiarazione di offerta, **inserita in una busta chiusa e completamente in bianco**, dovrà rispettare le seguenti formalità:
- dovrà essere in bollo e dovrà recare la **sottoscrizione** dell'offerente, leggibile e per esteso; il soggetto che materialmente depositerà l'offerta dovrà recare con sé un documento di identità ai fini dell'identificazione;
  - dovrà contenere le **generalità complete dell'offerente** ed in particolare:
    - se persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale con l'eventuale coniuge; qualora coniugato in regime di comunione, dovranno essere indicati gli stessi dati del coniuge; se la persona fisica intende partecipare in qualità di titolare di ditta individuale ovvero nell'esercizio di arte o professione, nell'offerta dovrà essere indicata la Partita Iva e dovrà essere espressamente dichiarato di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
    - se società o altro ente soggetto di diritti: la denominazione, il numero di iscrizione al Registro delle Imprese, la partita Iva, la sede ed un recapito telefonico, nonché i dati anagrafici del legale rappresentante;
  - dovrà inoltre **contenere**:
    - se persona fisica: la fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità, la fotocopia del codice fiscale, se cittadino straniero, la fotocopia del permesso soggiorno oppure della carta di soggiorno; se divorziato, vedovo, nubile o celibe, il **certificato di stato libero** rilasciato dal Comune; se coniugato, **l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio** (da richiedere al Comune dove è stato celebrato il matrimonio); in caso di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi al convegno fissato per l'esame delle offerte affinché renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 c.c.; se la persona fisica intende partecipare in qualità di titolare di ditta individuale ovvero nell'esercizio di arte o professione, dovrà essere indicata la Partita Iva e, in caso di ditta individuale, all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta medesima;
    - se società o altro soggetto di diritti: il **certificato camerale (registro delle imprese)** attestante la costituzione e vigenza dell'ente ed i poteri del rappresentante legale della società o persona giuridica offerente, ovvero altro documento che attribuisca i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla eventuale gara in aumento; nonché fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del rappresentante legale;
    - in caso di offerta in nome e per conto di un minore di età: **l'autorizzazione del Giudice Tutelare**;
  - dovrà recare la **dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio** nel Comune di Milano, ai sensi dell'articolo 582 c.p.c.; diversamente le comunicazioni a questi rivolte potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale ai sensi dell'articolo 174 disp. att. c.p.c.;
  - dovrà recare **l'indicazione del prezzo offerto**, che, ex articolo 571 c.p.c., a pena di inefficacia dell'offerta medesima, non potrà essere inferiore ad oltre un quarto del prezzo base indicato al precedente punto 2, nonché l'impegno a corrispondere detto prezzo nei modi e nei tempi specificati nel presente avviso;

- dovrà altresì indicare il **numero della procedura** espropriativa, i **dati identificativi dell'immobile** per il quale l'offerta è proposta, con l'**espressa dichiarazione** di aver preso visione dell'ordinanza di vendita, del presente avviso, della perizia di stima, degli atti di provenienza (tutti pubblicati sul sito internet del Tribunale di Milano) e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

Chi sottoscrive l'offerta, che si rammenta essere **irrevocabile** sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni, deve presentarsi il giorno fissato per l'esame delle offerte, pena la perdita del diritto a partecipare all'eventuale gara sulla base dell'offerta più alta pervenuta: la partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso, della perizia di stima, dei relativi allegati ed eventuali integrazioni, nonché degli atti di provenienza alla Parte esecutata.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c., nelle forme dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autenticata.

- 6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che non potrà essere inferiore ad **un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare** non trasferibile (ovvero uno per ogni lotto, in caso di offerta per più lotti), intestato come segue: **"RGE 822 2019 PEI TRIBUNALE DI MILANO"**; l'assegno (o gli assegni, in caso di offerta per più lotti) dovrà essere **inserito** nella busta chiusa contenente l'offerta; sul punto si ammonisce che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.
- 7) In data **29 marzo 2022, alle ore 14.30**, presso lo studio del professionista delegato, in **Trezzano sul Naviglio, via Boccaccio 21**, si svolgerà la riunione per l'esame delle offerte e per deliberare in merito ad esse: **alle Parti ed ai creditori** che intendano interloquire sull'offerta ai sensi dell'articolo 572 c.p.c. **è fatto espresso onere di partecipare alla vendita.**

La gara tra gli offerenti verrà svolta nel rispetto delle **misure di sicurezza per il contenimento del Covid-19** e, quindi, sarà fatto obbligo agli offerenti:

- di partecipare alla gara senza accompagnatori,
- di utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca,
- di portare con sé gel igienizzante per le mani,
- di mantenere la distanza personale di almeno un metro.

#### **La vendita si svolgerà secondo le seguenti modalità.**

Non saranno considerate efficaci le offerte di acquisto:

- **pervenute oltre il termine** di cui al precedente punto 4;
- **inferiori di oltre un quarto** al prezzo stabilito al precedente punto 2;
- **sprovviste di cauzione** almeno pari alla misura indicata al precedente punto 6.

**In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante; onde ovviare a possibili ritardi da parte della Cancelleria nel caricamento dell'istanza di assegnazione sul fascicolo informatico del SIECIC, si invita il creditore a trasmettere entro l'udienza di vendita copia della stessa anche al sottoscritto delegato all'indirizzo PEC indicato in calce al presente avviso.

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 gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato all'eventuale creditore istante a norma degli articoli 588 e ss. c.p.c.; in tal caso, il professionista delegato, una volta aperte le buste, darà notizia agli offerenti della presentazione di istanze di assegnazione ex articolo 588 c.p.c.

Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. L'entità del rilancio minimo verrà stabilito dal delegato al momento di indire la gara tra gli offerenti, in base alle direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione.

- 8) **Entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà versare, sul **conto corrente intestato alla procedura** ovvero sul **conto corrente del creditore fondiario**, secondo le modalità che verranno precisate, il residuo prezzo, dedotta la cauzione versata, nonché le somme necessarie per far fronte alle spese a carico dell'acquirente per il trasferimento dell'immobile (a titolo esemplificativo, trattasi degli oneri per imposte di registro, ipotecarie e catastali, eventuale imposta sul valore aggiunto, nonché tasse, diritti e bolli), che verranno indicati all'aggiudicatario anche tenendo conto della tipologia di acquisto e della condizione soggettiva dell'aggiudicatario stesso.

Così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, nello stesso termine sopra indicato l'aggiudicatario, dovrà altresì versare sul **conto corrente intestato alla procedura**, secondo le modalità che verranno precisate, la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese per diritti e bolli necessari per la trascrizione ai Registri Immobiliari; il tutto salvo eventuale conguaglio in sede di liquidazione da parte del G.E. ai sensi dell'articolo 179 bis disp. att. c.p.c.

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 nei termini previsti, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

- 9) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione scritta al professionista.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla relazione tecnica in atti dell'Arch. Alessandra Cavallo, si rileva quanto segue.

Identificazione del bene: in Comune di Limbiate (MB), via Cesare Battisti 26, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno e cortile pertinenziale. Identificazione catastale presso il Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB): Foglio 29, Particella 106, Subalterno 710, via Cesare Battisti 26, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 3, Rendita € 224,66.

Coerenze: come da Perizia.

Stato occupativo: l'immobile risulta in corso di liberazione.

## AVVERTENZE PER L'AGGIUDICATARIO o PER L'ASSEGNATARIO

Ai fini delle notizie di cui all'articolo 46 del d.P.R. 06/06/2001, n. 380, e di cui all'articolo 40 della L. 28/02/1985, n. 47, e successive modificazioni – da rendere nel presente avviso di vendita ai sensi dell'articolo 173 quater disp. att. c.p.c. – si fa espresso ed integrale rinvio alla relazione redatta dall'Esperto, presente nel fascicolo informatico della procedura de qua ed oggetto di pubblicazione. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17, comma 5, e 40, comma 6, della L. 28/02/1985 n. 47, nonché di cui al D. Lgs. 30/09/2003, n. 269.

≈ ≈ ≈

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso, della perizia di stima redatta dall'Esperto, dei relativi allegati ed eventuali integrazioni, nonché degli atti di provenienza alla Parte esecutata, con particolare riguardo alla identificazione, consistenza e stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito, alle notizie ivi recate in merito alla regolarità e/o eventuali difformità edilizie, urbanistiche e catastali, nonché ai vincoli e obblighi ed in genere a tutte le eventuali situazioni pregiudizievoli desumibili e rilevabili dalla suddetta documentazione, qui integralmente richiamata e trascritta, da acquisire preventivamente alla formulazione dell'offerta contattando lo Studio del Professionista Delegato.**

**Qualora per qualsiasi motivo la documentazione di cui sopra non dovesse risultare disponibile sul "Portale delle Vendite Pubbliche", ovvero dovesse presentarsi incompleta rispetto all'anzidetta elencazione o anche solo scarsamente leggibile, è fatto espresso onere dell'interessato richiederla contattando lo Studio del Professionista Delegato.**

≈ ≈ ≈

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, anche se esso è stato determinato, a norma dell'articolo 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato), nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperto stimatore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e vincoli, apparenti e non apparenti.

≈ ≈ ≈

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.

≈ ≈ ≈

In relazione alle eventuali spese condominiali arretrate e non pagate afferenti all'unità immobiliare staggita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'articolo 63 disp. att. c.c., a mente del quale 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.

≈ ≈ ≈

Le richieste di visita dell'immobile devono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Professionista Delegato ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione degli interessati.

≈ ≈ ≈

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode ed il Professionista Delegato, i quali sono disponibili – compatibilmente con gli impegni di Studio – a fornire in modo completamente gratuito tutte le informazioni relative all'immobile e quelle necessarie per la partecipazione alla vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori o di agenzie.

Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non derivano da alcun rapporto fra queste e il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Per tutte le attività che, a norma dell'articolo 576 e ss c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero per visionare l'immobile, si dovrà fare riferimento al

**Professionista Delegato e Custode:**

Dottor Milo Sassi

Milano, viale Corsica 2

Trezzano sul Naviglio, via Boccaccio 21

Tel. 02.400.44.314

E-mail: [studiosassi.esecuzioni@gmail.com](mailto:studiosassi.esecuzioni@gmail.com)

*Milano, 20 gennaio 2022*

*Il Professionista Delegato  
Dottor Milo Sassi*