

**AVV. DANIELA C. NOTARO**  
PIAZZETTA GUASTALLA, 5 - 20122 MILANO  
3403930950  
E - MAIL: NOTARO.DANIELA@GMAIL.COM  
PEC: DANIELA.NOTARO@MILANO.PECAVVOCATI.IT

---

**Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 1383/2018, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in 20122 Milano, Piazzetta Guastalla, 5.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

(ex D.L. 83/2015, convertito con modificazione in L. 132/2015)

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c., del 21 dicembre 2021;
- vista la perizia;
- dato atto che il creditore ha provveduto al versamento del fondo spese determinato dal Giudice dell'Esecuzione;
- 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, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, ex art. 570 c.p.c.;
- che custode dell'immobile pignorato è Sivag S.p.A. Al tal fine, gli interessati a visitare l'immobile, sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario.

**AVVISA**

Che, il giorno **21 luglio 2022, alle ore 12**, dinanzi a sé e presso il suo studio in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, **con riserva di modificare detto luogo per la necessità di rispettare le prescrizioni in tema di distanziamento sociale**, si procederà alla vendita senza incanto del bene pignorato, ai sensi degli artt. 569 e ss c.p.c., come modificati dal D.L. 3 Maggio 2016 n. 59, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti modalità e condizioni:

- la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
  - **prezzo base d'asta euro 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00);**
  - **offerta minima euro 48.000,00 (euro quarantottomila/00).**

- l'immobile sarà venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla norma 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, quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma 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 e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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;
- il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide, le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite;
- le informazioni sul regime fiscale, a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ed altro), saranno fornite dal professionista delegato;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

1. Le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Piazzetta Guastalla 3, **entro le ore 13.00 del giorno 20 luglio 2022** (giorno precedente la data di apertura delle buste). Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del

giorno immediatamente precedente.

2. Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato (20122 Milano Piazzetta Guastalla, 5), una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. Esecutiva n. 1383/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;
- l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
- la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16,00) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto;
- le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, andrà indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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 in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita iva ed all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per **le persone fisiche**, la dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere 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;
- per **le persone giuridiche**, 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 in corso di validità o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- per **cittadino di altro Stato**, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

3. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:

- nome e cognome di chi presenta la busta;
- nome e cognome del Professionista Delegato;
- data della vendita.

4. L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

5. In data **21 luglio 2022 dalle ore 12**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla, 3, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ed 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; Il **21 luglio 2022**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame e saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

6. In caso di **unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo- base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

**7. 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 al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

8. Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.
9. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare 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 (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, detratto l'importo per cauzione già versato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;
10. 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;
11. 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 e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un

quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- 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;
- 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.

12. Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano essere 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".

13. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Descrizione (Lotto unico):** Unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Comune di Milano, Viale Monza 281, di circa 53 mq, posta al piano primo e composta da soggiorno, camera, cucina e bagno. Completa la proprietà un solaio, posto al piano secondo, di circa 16 mq, accessibile da scala interna all'appartamento.

### **Riferimenti catastali:**

- l'immobile è identificato al foglio 109 – particella 66, sub. 2 Categoria A/5, Classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 142,03;
- il solaio è identificato al foglio 109 – particella 69, sub. 11.

**Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento e del solaio:** altra proprietà, viale Monza, altra proprietà, corte comune con antistante ballatoio di uso comune per accesso da scala comune;

**Conformità edilizia, urbanistica e catastale:** dall'esame della perizia di stima depositata "Le opere relative alla costruzione del fabbricato del quale l' u.i in oggetto fa parte, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 (anni '20)" ed al paragrafo 7, pagina 7 e seguenti, il perito dichiara che il bene è difforme a livello edilizio "(...) sia per le opere interne al piano primo che per la

*superficie e divisione interna del solaio (...)” e si dichiara la conformità urbanistica.*

Dal punto di vista catastale, il perito dichiara che “(...) *Si sono rilevate opere difformi rispetto alla scheda catastale del 1943 (unico atto reperito), in particolare è stato realizzato un bagno e modifiche di partizioni interne mentre il piano sottotetto/solaio è totalmente diverso da quello catastale (...)*”.

Come da relazione peritale (pagina 3 e segg.), cui si rinvia integralmente, “(...) *si riscontrano incongruenze catastali sia nella localizzazione in mappa che nella conformazione planimetrica del solaio.*

*Da rilievi in loco l'appartamento e il solaio sovrastante fanno parte del mapp. 69, mentre l'indicazione del solaio al mapp. 66 non è pertinente con le porzioni immobiliari visionate (non è stato possibile dimostrare la titolarità della porzione di solaio)”.*

*NON si dichiara quindi la conformità catastale*

**Stato occupativo:** l'immobile è giuridicamente libero, occupato dal debitore esecutato e non sussistono contratti di locazione aventi come dante causa l'esecutato;

**Pubblicità:** si informano gli interessati all'acquisto che copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sul quotidiano Corriere della Sera, edizione Lombardia e su Leggo Milano (senza fotografie contenente le informazioni essenziali, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche

([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

**Informazioni e visite:** gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario Sivag S.p.A. ([immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)).

Per ogni ulteriore informazione, rivolgersi presso lo Studio del sottoscritto Avvocato, con sede in Milano, piazzetta Guastalla, 5 e per informazioni telefoniche al **3403930950** o inviando una mail all'indirizzo: [notaro.daniela@gmail.com](mailto:notaro.daniela@gmail.com)

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicata sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), che rappresentano, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed ai quali interamente si rimanda.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale e nella ordinanza di delega.

Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

Milano, 5 maggio 2022

Il delegato alla vendita  
Avv. Daniela C. Notaro