

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Esecuzione Immobiliare N. 507/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Idamaria Chieffo

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa da:

IFIS NPL SERVICING S.P.A.

CONTRO

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

Il sottoscritto Avv. Alessandro Lombardini, con studio in Milano, Via Corso di Porta Vittoria n. 32, Tel.: 02.82951159 - Fax: 02.82957645, in qualità di delegato alle operazioni di vendita in forza dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Tribunale di Milano in data 22.2.2022;

- visto l'art. 591 bis, 570 e 576 del Codice di Procedura Civile;

**AVVISA**  
**DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

degli immobili pignorati ubicati in territorio del Comune di Santo Stefano Ticino, Via Stella n. 2 e precisamente:

Descrizione degli immobili

Piena proprietà di un appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) costituito da due locali e servizi, oltre cantina e box al piano terreno.

Si evidenzia che, a causa dell'assenza della planimetria catastale e del fatto che nella planimetria di progetto – la sola rinvenuta nel fascicolo edilizio - non è rappresentata la cantina (come riportato nella perizia di stima che si richiama integralmente) non si è in grado di individuare giuridicamente con certezza la cantina pertinenziale e che quindi l'aggiudicatario dovrà, a tal fine, coordinarsi con gli altri proprietari delle restanti cantine ed effettuare un elaborato planimetrica del piano cantina.

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Santo Stefano Ticino come segue:

- appartamento e cantina: foglio 6, particella 493, subalterno 702, Via Stella n. 4, piano T-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita euro 206,58.

- box: foglio 6, particella 494, subalterno 703, Via Villaresi n. 1, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita euro 19,11.

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento: vano scala comune e pianerottolo, altra proprietà, prospetto su cortile comune, altra proprietà. Coerenze della cantina da nord in senso orario: altra proprietà su più lati, corridoio comune. Coerenze del box da nord in senso orario: cortile comune, altra proprietà, corsello manovra, altra proprietà.

Lotto: unico

Continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 Codice Civile: rispettata fino all'odierno proprietario.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato dal proprietario esecutato con la propria famiglia.

Custode giudiziario: Avv. Alessandro Lombardini

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili pignorati, sopra meglio descritti, sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dello stimatore (che

deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile 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 Legge 28.2.1985 n. 47 e Decreto Legge 30.9.2003 n. 269). Gli immobili pignorati sono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 degli 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 non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura. Sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge. Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive. L'aggiudicatario sarà obbligato, solidalmente con il debitore esecutato, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63, comma 2, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

Pratiche edilizie: La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

- Pratica Edilizia n. 4/1962 e relativo nulla osta rilasciato il 02/04/1962 (costruzione n. 3 fabbricati civili ad uso abitazione).

- Abitabilità rilasciata dal 03/04/1965 (edificio n. 3).

Il fascicolo completo non è disponibile presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, perché è stato prelevato in consultazione a seguito del fallimento della ditta costruttrice.

Non sono disponibili gli elaborati grafici e tutti i documenti, sono state reperite solo le copie degli estremi di concessione e abitabilità.

Modifiche successive:

- DIA prot. 6319 del 21/11/1998 (spostamento tavolati interni, sostituzione infissi, rifacimento pavimentazione e bagno).

A seguito di sospensione dei termini, per mancanza dei requisiti minimi di alcuni ambienti, veniva depositata una variante DIA prot. 6414 del 27/11/1998.

Le opere eseguite sono difformi alla documentazione in atti autorizzata.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA**

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 30/11/2021, risulta non conforme. Tutte le difformità interne sono sanabili, ma il locale cottura non può essere destinato a camera da letto (attuale destinazione).

#### **CONFORMITÀ CATASTALE**

Non è disponibile l'ultima planimetria catastale in atti dell'appartamento e della cantina di pertinenza. Relativamente al box, lo stato attuale è conforme alla planimetria in atti del 09/03/1972.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di deliberazione della Giunta Regionale n. 3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria, n. 30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n. 224 del 18 gennaio 2016 in B.U., sezione ordinaria, n. 3 del 22 gennaio 2016.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato con la propria famiglia.

Il custode provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare alla visita dell'immobile, separatamente, gli interessati all'acquisto i quali sono invitati a fare richiesta di visita con congruo anticipo.

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

1) Il prezzo base è pari ad € 48.800,00 (quarantottomilaottocento virgola zero euro).

2) La vendita avrà luogo in unico lotto.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio dell'Avv. Alessandro Lombardini in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 32, in busta chiusa (recante, all'esterno, esclusivamente l'ora fissata per l'esame delle offerte) a sua volta contenuta in altra busta chiusa (recante quest'ultima all'esterno esclusivamente indicazione del nome del Professionista Delegato e della data fissata per l'esame delle offerte) in data 2.11.2022 dalle 14.00 alle 18.00 ed in data 3.11.2022 dalle 9.00 alle 13.00 e, comunque, entro le ore 13.00 del giorno 3 novembre 2022.

4) La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta - in maniera leggibile e per esteso - e la cauzione.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, dovrà contenere:

- Per le persone fisiche: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, nonché copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (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 c.c.). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

- 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 o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento, nonché copia di documento di identità in corso di validità e del codice fiscale di quest'ultimo.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore di età l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, congiuntamente o da quello di essi che esercita in via esclusiva la responsabilità genitoriale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere inserita nella busta.

- Per i cittadini di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c..

- i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

- espressa dichiarazione di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto nonché del presente avviso di vendita.

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad € 36.600,00 (non deve essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di € 48.800,00) e del modo di pagamento.

- 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 delle Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- La cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a P.E.I. 507/2021 Avv. Lombardini.

5) Saranno dichiarate inefficaci

- le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno 3 novembre 2022;

- le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;

- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara.

7) In data **4 novembre 2022 ore 11.00** avanti l'avv. Alessandro Lombardini, delegato alle operazioni di vendita, presso il Suo Studio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 32, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti, ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c.:

- A) in caso di unica offerta valida: 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 aggiudicato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

- B) in caso di pluralità di offerte valide: si procederà alla gara sull'offerta più alta, con offerte in aumento non inferiori ad 1.000,00 con aggiudicazione al maggior offerente, a norma dell'art. 573 c.p.c., allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Qualora vi siano plurime offerte di pari importo, e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo ha 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

8) L'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa con perdita della cauzione prestata, all'Avv. Alessandro Lombardini, delegato alle operazioni di vendita, il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese per il trasferimento dell'immobile e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (che verranno quantificate dal professionista delegato entro 10 giorni all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto) per mezzo di due distinti assegni circolari *non trasferibili* (uno per il pagamento del suddetto residuo del prezzo di acquisto e l'altro per il

pagamento delle spese di trasferimento) intestati a *P.E.I. 507/2021 Avv. Lombardini*. L'importo versato per le spese di trasferimento dovrà, eventualmente, essere integrato dall'aggiudicatario, a richiesta del sottoscritto delegato Avv. Alessandro Lombardini, al momento della registrazione del decreto di trasferimento onde consentirne l'emissione. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata 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 prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

9) Se l'aggiudicatario non deposita il prezzo nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa. Se il prezzo che si ricaverà della nuova vendita senza incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita senza incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Si avvisa infine che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss. c.p.c., debbano essere compiute in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni telefonando al numero 02.82951159 dal lunedì al venerdì dei giorni feriali dalle ore 10.00 alle ore 18.00.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Milano

Il Professionista Delegato  
Avv. Alessandro Lombardini