

AVVOCATO CINZIA RODEGHER  
PIAZZA CASTELLO, N. 5  
20121 - MILANO  
TEL. 02 86465051 - FAX 02 86465035  
AVV.RODEGHER@GMAIL.COM

Repubblica Italiana  
TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
**R.G.E. 1222/2020**  
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi

Promossa da

MAGELLANO SPE S.R.L., e per essa FRONTIS NPL s.p.a.

Contro

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

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**

***24 MAGGIO 2023, ore 15.00***

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, piazza Castello n. 5

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 26/01/2022 ed il successivo versamento del fondo spese;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 18/01/2023;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.

2) Il prezzo base è di **euro 82.000,00**=(ottantaduemila/00).

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì), **entro le ore 13.00 del giorno 23 maggio 2023.**

La dichiarazione di offerta, munita di bollo da euro 16,00, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione completa delle generalità, dovrà contenere l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base sopra indicato, ma non oltre un quarto dello stesso e, quindi, **l'offerta, per essere efficace, non potrà inferiore ad euro 61.500,00** (sessantunomilacinquento/00).

**Le offerte di acquisto sono irrevocabili** sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Proc. Esecutiva RGE 1222/2020**”.

Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) In data **24 MAGGIO 2023 alle ore 15.00**, presso lo studio del professionista delegato, in Milano Piazza Castello n. 5, viene fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e, nel caso siano presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di euro 1.500,00.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

6) L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare al professionista delegato il residuo prezzo, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori, secondo le modalità che verranno comunicate all'aggiudicatario.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**In Comune di Milano (Mi), via Daniele Ricciarelli, n. 31:**

piena proprietà della quota di 1/1 di appartamento posto al piano sesto con solaio pertinenziale al piano settimo (sottotetto) il tutto censito al catasto fabbricati di detto comune come segue:

al **foglio 378, particella 11, subalterno 708**, categoria A/3, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 51 mq, rendita catastale euro 480,30, via Daniele Ricciarelli n. 31, piano 6-7.

*Coerenze dell'appartamento:* cortile comune, Via Bisleri, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi.

*Coerenze del solaio:* cortile comune, proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Barbara Zocchi Ramazzi del 20/12/2021, che deve essere consultata dall'offerente (sui siti internet di seguito indicati ove viene svolta la pubblicità del presente avviso) ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Nella predetta perizia di stima - pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui siti internet di seguito indicati - unitamente all'ordinanza di vendita - redatta dall'esperto, da ritenersi come parte integrante del presente avviso, il perito estimatore dichiara quanto segue:

- *in merito alla conformità edilizia:* le pratiche edilizie reperite e visionate non sono rispondenti allo stato dei luoghi; il perito precisa che la richiesta protocollata in data 30/07/2021 e relativa alla possibilità di visionare le pratiche identificate con WF 18268/2019 P.G. 233584/2019 non ha dato esito positivo, in quanto non reperibili; il medesimo rileva che, ad ogni modo, l'assenza del tavolato che dovrebbe creare un disimpegno nella zona antistante il bagno e la camera, non soddisfa i requisiti dei regolamenti vigenti in materia di igiene e se ne rende necessaria la ricostituzione. Pertanto, si rende necessario incaricare un tecnico abilitato per presentare una Cila in

sanatoria e realizzare le opere necessarie, i cui costi indicativi sono i seguenti: -Sanzione Cila in sanatoria: € 1.000,00 -Onorario Tecnico abilitato: € 1.500,00 circa -Opere da realizzare: € 2.000,00 circa Oneri Totali: € 4.500,00 circa;

- *in merito alla conformità catastale*: al sopralluogo, sia l'appartamento che il solaio non erano totalmente rispondenti alle piante catastali depositate. Per quanto concerne l'appartamento, risulta mancante il setto di divisione tra l'ingresso/soggiorno/angolo cottura e la zona antistante il bagno, venendo a mancare così il disimpegno, contrariamente a quanto indicato in pianta. In aggiunta, rispetto al progetto del permesso di costruire del 2007 citato sulla pratica in sanatoria, mancherebbe anche il tavolato di delimitazione della cucina. Per quanto riguarda il solaio, manca l'indicazione della finestra posta sul tetto.

Il perito segnala, inoltre, che per le misure che è stato possibile rilevare in loco, data la presenza di arredi, la superficie catastale risulterebbe leggermente differente e ne suggerisce il ricalcolo.

Spese da sostenere per la regolarizzazione: - Pratica per aggiornamento pianta catastale € 400,00 - Tributi € 150,00 Oneri Totali: € 550,00 circa. L'istanza per il ricalcolo della consistenza può essere presentata dal proprietario senza nessun costo o da un tecnico il cui costo sarà in relazione alla redazione della pratica. Tali costi sono puramente indicativi e sono soggetti a verifica da parte del futuro acquirente.

\* \* \*

*Stato di occupazione*: l'immobile è libero.

\* \* \*

### **Si precisa, altresì, quanto segue:**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**A.** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore sopra indicato (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai 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.

**B.** Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato.

**C.** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**D.** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, nonché le spese, riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario.

**E.** Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; 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.

**F.** Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE - intestato come sopra indicato - per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: 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.

**G.** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**H.** All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di *unica offerta*: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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; 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.500,00 per gli immobili in vendita ad un prezzo compreso tra euro 80.000,01 ed euro 100.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**I.** L'aggiudicatario dovrà depositare - con le modalità sopra indicate - il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**J.** 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.

**K.** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere

effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita: *“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”*.

### **AVVISA ALTRESI'**

Il professionista delegato è nominato custode giudiziario: maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato.

\*\*\*\*\*

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui seguenti siti internet: [EntieTribunali.it](http://EntieTribunali.it) - [Aste.Immobiliare.it](http://Aste.Immobiliare.it) - [Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it](http://VenditePubblicheNotarili.Notariato.it) - [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti [Repubblica.it](http://Repubblica.it) e [AvvisiNotarili.Notariato.it](http://AvvisiNotarili.Notariato.it);
- pubblicazione su [Repubblica Milano](http://RepubblicaMilano) e [Metro Milano](http://MetroMilano);
- pubblicazione sui seguenti siti internet; [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) - [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- pubblicazione su [Corriere Lombardia](http://CorriereLombardia) e [Leggo](http://Leggo);

oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

\*\*\*\*\*

Professionista Delegato Avvocato Cinzia Rodegher con studio, in Milano, Piazza Castello n. 5;  
per informazioni:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: [avv.rodegher@gmail.com](mailto:avv.rodegher@gmail.com)

Milano, il giorno 8 marzo 2023

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher