

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Terza Civile
Giudice dott.ssa Silvia Vaghi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
DI n. 3 (TRE) LOTTI
(offerte in busta chiusa)

Il Professionista delegato Avv. Paola Murru,
nominata nel giudizio di divisione endoesecutiva n. **16492/2023 R.G.**
per il compimento delle operazioni di vendita e già nominato custode nell'ambito della
esecuzione immobiliare (n. 840/2020 R.G.E.) che ha dato origine al presente
procedimento;

- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice il 18.10.2023;
- visto il fondo spese pagato il 31.10.2023;
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27 FEBBRAIO 2024 alle ORE 10,00** nello Studio in Milano, Via
Cerva n. 1, è fissata la prima **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1) (UNO)

In Comune di **ARLUNO (MI), VIA XXVI APRILE n. 81**, nel complesso
condominiale residenziale denominato "Condominio Silvio Pellico", ubicato tra Via
Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via Silvio Pellico, piena proprietà di **appartamento**
sito al piano terra, composto da soggiorno con cucina, camera, locale guardaroba,
bagno, ripostiglio, oltre annesso vano di **cantina** al piano interrato ed un **box** ad uso
autorimessa al piano interrato (con accesso carrabile da Via Rosmini).

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **11**, particella **487** subalterno **4**, Corso XXVI Aprile n. 81, piano T-S1, categoria
A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 79, totale escluse aree
scoperte mq. 79, rendita € 189,80;

- foglio **11**, particella **487** subalterno **31**, Corso XXVI Aprile n. 81, piano S1, categoria
C/6, classe 2, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 15, rendita € 44,93.

Coerenze, da nord in senso orario (come da atto di provenienza costituito dalla
compravendita in aut. dott. Giovanni Olivares, notaio in Milano n. 201198 di rep. in
data 07.05.1982, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 21.05.1982 ai nn.
29340/23691):

- dell'abitazione: a nord lotto n. 9; a est lotto n. 9 e giardino comune; a sud lotto n. 6 e
vano scala comune; a ovest vano scala comune e giardino comune;

- della cantina: a nord corridoio comune; a est lotto n. 12; a sud Piazza Europa; a ovest lotto n. 6;
- del box ad uso autorimessa: a nord lotto n. 22; a est parti comuni; a sud vespaio e terrapieno comuni; a ovest terrapieno comune.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui l'unità fa parte.

* * *

LOTTO 2) (DUE)

In Comune di **ARLUNO (MI), VIA XXVI APRILE n. 81**, nel complesso condominiale residenziale denominato "Condominio Silvio Pellico", ubicato tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via Silvio Pellico, piena proprietà di **appartamento** sito al piano terra, composto da soggiorno, cucina, due bagni, una camera e disimpegni, oltreché da porzione di soppalco accessibile tramite due scale interne in legno, oltre un vano di **cantina** al piano interrato ed un **posto auto** scoperto al piano terra (con accesso carrabile da Via Rosmini).

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **11**, particella **487** subalterno **706**, Corso XXVI Aprile n. 81, piano: T-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 131, totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita € 325,37;
- foglio **11**, particella **481** subalterno **6**, Corso XXVI Aprile n. 81, piano: T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, rendita € 32,90.

Coerenze, da nord in senso orario (come da atto di provenienza costituito dalla compravendita in aut. dott. Giovanni Olivares, notaio in Milano n. 185571 di rep. in data 24.01.1981, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 12.02.1981 ai nn. 9220/7216):

- dell'abitazione: a nord cortile comune; a est cortile comune, parti comuni, appartamento n. 4; a sud Piazza Europa e lotto n. 2; a ovest appartamento n. 2 e parti comuni;
- della cantina: a nord vespaio comune; a est cantina n. 4; a sud parti comuni; a ovest cantina n. 2;
- del posto auto: a nord posto macchina n. 39; a est cortile comune; a sud cortile comune; a ovest cortile comune.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui l'unità fa parte.

* * *

LOTTO 3) (TRE)

In Comune di **ARLUNO (MI), VIA XXVI APRILE n. 81**, nel complesso condominiale residenziale denominato "Condominio Silvio Pellico", ubicato tra Via Rosmini, Corso XXVI Aprile e Via Silvio Pellico, piena proprietà di **box** ad uso autorimessa privata al piano interrato (con accesso carrabile da Via Rosmini), censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **11**, particella **487** subalterno **25**, Corso XXVI Aprile n. 81, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, rendita € 41,94. Coerenze, da nord in senso orario (come da atto di provenienza costituito dalla compravendita in aut. dott. Giovanni Olivares, notaio in Milano n. 185571 di rep. in data 24.01.1981, trascritta alla Conservatoria di Milano 2 in data 12.02.1981 ai nn. 9220/7216): a nord box n. 30; a est parti comuni; a sud box n. 28; a ovest parti comuni. E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui l'unità fa parte.

* * * * *

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita degli immobili sopra descritti avrà luogo in **n. 3 (tre)** lotti.
- 2) I **prezzi base** sono stati fissati dal Giudice come segue:
LOTTO 1): Euro 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento/00)
LOTTO 2): Euro 162.400,00 (centosessantaduemilaquattrocento/00)
LOTTO 3): Euro 14.000,00 (quattordicimila/00).
I prezzi base dei lotti 1) e 2) sono stati determinati tenendo conto che gli stessi sono occupati in base a contratti di locazione opponibili all'aggiudicatario ex art. 2923 c.c., come meglio precisato ai punti 17) e 18) del presente avviso.
Il prezzo base del lotto 3) è stato determinato tenuto conto dello stato di immobile giuridicamente libero, come meglio precisato al punto 19) di questo avviso.
- 3) L'**offerta minima** per la partecipazione alla vendita di ciascun immobile potrà essere pari al 75% dei rispettivi valori dei lotti sopraindicati al punto 2).
Pertanto, saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) dei suddetti valori degli immobili e perciò non minori di:
LOTTO 1): Euro 64.800,00 (sessantaquattromilaottocento/00)
LOTTO 2): Euro 121.800,00 (centoventunomilaottocento/00)
LOTTO 3): Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00).
- 4) I **rilanci in aumento** sull'offerta più alta per ogni singolo lotto non potranno essere inferiori ai seguenti importi:
LOTTO 1): Euro 1.500,00 (millecinquecento/00)
LOTTO 2): Euro 3.000,00 (tremila/00)
LOTTO 3): Euro 500,00 (cinquecento/00).

Disposizioni comuni per la vendita senza incanto di ciascun lotto

- 5) Ogni offerta di acquisto per il lotto prescelto dovrà essere presentata in busta chiusa (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora della vendita) presso lo Studio dell'Avv. Paola Murru in Milano, Via Cerva n.1, **esclusivamente il giorno 26 febbraio 2024, dalle ore 9,30 alle ore 13,00.**
- 6) La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica - dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove

coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi 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, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

- 7) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- 8) Nella busta, da presentare chiusa, l'offerente dovrà inserire una cauzione di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto per ciascun lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Causa di divisione RG n. 16492/2023 Trib. Milano".
Si fa avvertenza che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 10) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1 c.p.c.).

Svolgimento della vendita senza incanto per singolo lotto

- 11) All'udienza come sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti per ciascun lotto 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;
 - 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.

Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento

- 12) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare al Professionista delegato il saldo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre ancora le spese necessarie per il trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed oltre ancora il compenso del Delegato determinato secondo il D.M. n.227 del 15.10.2015 e le ulteriori spese a suo carico, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Causa di divisione RG n. 16492/2023 Trib. Milano" oppure mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva

di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

Condizioni generali di vendita

13) I lotti pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia, distinta per lotti, redatta dall'esperto estimatore Arch. Cristina Marchesi e depositata in atti (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, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 e dell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47.

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.

14) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura).

Spese condominiali - art.63 disp.att.c.c..

15) Per legge l'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle spese condominiali non versate per il singolo lotto relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario degli immobili

16) Il **Custode giudiziario** degli immobili in vendita è l'**Avv. Paola Murru** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita gli interessati all'acquisto.

Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate, con congruo anticipo rispetto alla data della vendita, unicamente tramite l'apposita funzione 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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) 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 Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Stato occupativo dei beni

17) **Lotto 1):** l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 29.11.2017, di durata di 4 + 4 anni, con decorrenza dal 01.12.2017, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Rho, in data 30.11.2017 al n. 003851 serie 3T.

Il canone mensile è pari a € 550,00 (cinquecentocinquanta/00), oltre spese condominiali.

Il contratto è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 c.c., essendo di data certa di registrazione anteriore al pignoramento (trascrizione eseguita il 30.09.2020).

Il conduttore paga la metà dei canoni di locazione mensili (in quanto pignorati al 50%) in favore della procedura esecutiva immobiliare n. 840/2020 R.G.E., da cui il presente giudizio di divisione ha avuto origine.

18) **Lotto 2):** l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 21.11.2018, di durata di 4 + 4 anni, con decorrenza dal 01.12.2018, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Rho in data 20.12.2018 al n. 004187 serie 3T.

Il canone mensile pari a € 650,00 (seicentocinquanta/00), oltre spese condominiali.

Il contratto è opponibile all'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2923 c.c., essendo di data certa di registrazione anteriore al pignoramento (trascrizione eseguita il 30.09.2020).

Il conduttore paga la metà dei canoni di locazione mensili (in quanto pignorati al 50%) in favore della procedura esecutiva immobiliare n. 840/2020 R.G.E., da cui il presente giudizio di divisione ha avuto origine.

19) **Lotto 3):** l'immobile è occupato senza titolo e il Giudice ha emesso l'ordine di liberazione che verrà eseguito dal Custode giudiziario entro 120 (centoventi) giorni dopo la data del primo esperimento di vendita.

Pubblicità dell'avviso di vendita

20) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del Giudice emessa ex art. 591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui seguenti siti internet: www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it,

www.immobiliare.it, <https://venditepubblichenotarili.notariato.it>, e nella sezione annunci del sito [repubblica.it](https://annunci.repubblica.it/) <https://annunci.repubblica.it/> e in <https://avvisinotarili.notariato.it>, www.trovocasa.corriere.it - www.trovoaste.it, www.legalmente.net; ed ancora sui quotidiani cartacei Corriere Edizione Lombardia, La Repubblica Edizione Milano, e sui free press Leggo e Metro Milano.

Inoltre, verrà affisso un cartello di “vendesi” presso l’immobile, con l’indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del Custode.

* * *

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – provvedimenti del Giudice, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione nel termine e secondo le modalità disposte dal Giudice, si intenderanno integralmente conosciuti.

* * *

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell’art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice, o dal Cancelliere o dal Giudice, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Per informazioni:

Professionista delegato e Custode giudiziario

Avv. Paola Murru con Studio in Via Cerva n.1 – 20122 Milano

Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271

E-mail: avv.paolamurru@gmail.com - Pec: paola.murru@milano.pecavvocati.it

Milano, 11 dicembre 2023

Avv. Paola Murru
Il Professionista delegato