

GIAN MATTEO FIORINI  
DOTTORE COMMERCILISTA  
Via Enrico Besana n.6 - 20122 Milano  
TEL 0236520618 – FAX 0293660838  
matteo.fiorini@prof.it

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE: 3<sup>^</sup> CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella procedura di espropriazione immobiliare  
**R.G.E. n. 10/2015**  
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini

Promossa da:  
Condominio via Buozzi 50-52-54 Rozzano  
Contro:  
Indicazione omessa: ai sensi dell'art. 174 comma 9 DL 30/06/2003 N 196,

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**(offerte in busta chiusa)**

Il sottoscritto Dott. Gian Matteo Fiorini, con studio in 20122 Milano, via Enrico Besana n.6  
- vista l'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione il giorno 04.10.2018 (comunicata in data 09.10.2018) e il successivo provvedimento dell'11.03.2019.  
- visti gli artt. 591 bis e 570 e ss c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **06 giugno 2019 alle ore 14:30** in Milano, via Enrico Besana n.6, è fissata la **vendita senza incanto** ex art. 571c.p.c. dell'immobile pignorato – qui di seguito descritto – e stabilisce le modalità e condizioni sotto riportate.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**Lotto 2: In Comune di Rozzano (MI) Via Bruno Buozzi 48, Negozio** ad una luce con annesso retro posto al piano rialzato (in realtà terra). Il tutto è censito nel Catasto dei fabbricati del Comune di Rozzano (MI), Via Bruno Buozzi 48, Foglio 17, Particella 92, Subalterno 1, Piano T, Categoria C/1, Classe 4 , Consistenza 26 mq, Superficie 41 mq, Rendita catastale Euro 653,94.

**Coerenze:** a Nord con via Buozzi, ad Est con cortile comune, a sud con cortile comune, ad Ovest proprietà di terzi.  
**Stato occupativo:** Dalla relazione di stima, pubblicata sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) unitamente all'ordinanza di vendita, risulta che quanto pignorato è libero per la procedura in quanto occupato dagli esecutati.

**CONDIZIONI E MODALITÀ DELLA VENDITA**

1. La vendita avrà luogo in più lotti per i quali sono stati predisposti (conformemente all'ordinanza e al provvedimento del Giudice dell'Esecuzione) due distinti avvisi di vendita. Si avverte che trattandosi di vendita di più lotti, le operazioni di vendita cesseranno, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese. Si richiama al riguardo l'avviso relativo al lotto 1 (pubblicazione numero 472902).
2. Il prezzo base è di **Euro 39.600,00 (trentanovemilaseicento/00)**.
3. Le offerte di acquisto dovranno essere inderogabilmente presentate in **busta chiusa** (recante all'esterno esclusivamente la data fissata per l'esame delle offerte), presso lo studio del Professionista delegato in **20122 Milano via Enrico Besana n. 6** (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) **entro le ore 13:00 del giorno 05 giugno 2019** (in orario d'ufficio, previo appuntamento). La busta dovrà contenere una dichiarazione di offerta che dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione delle rispettive

generalità, del numero di procedura, dei dati identificativi dell'immobile e del prezzo offerto. Dovrà essere munita di marca da bollo da Euro 16,00 e dovrà essere corredata se persona fisica, dalla dichiarazione sul regime patrimoniale prescelto, da documento d'identità e del codice fiscale del o degli offerenti, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (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 c.c.); se persona giuridica, da certificato del registro delle imprese, ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento di identità del o dei rappresentanti legali; e, in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata da cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, il certificato di cittadinanza e di eventuale residenza in Italia e copia del permesso o carta di soggiorno valida. Qualora il partecipante voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge, dovrà farne menzione. L'offerta dovrà contenere altresì la dichiarazione di presa visione della perizia estimativa e di essere edotti sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, ed in ogni caso in ipotesi di irreperibilità, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

**L'offerta è irrevocabile.**

4. 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 emesso da istituto bancario italiano, o in alternativa vaglia postale circolare italiano (colore rosa) non trasferibile, intestato alla “**Procedura esecutiva Trib. Milano RGE 10/2015**”. **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.** La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, 1° co. c.p.c.).
5. Alla ricezione della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente od un suo incaricato provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito della busta.
6. **In data 06/06/2019 alle ore 14:30**, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato - via Enrico Besana n.6, 20122 Milano, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c. La gara si svolgerà secondo le modalità dell'art. 581 c.p.c. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
7. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta (e quindi ad **Euro 29.700,00**) si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; in caso di pluralità di offerte efficaci, si aprirà una gara tra gli offerenti a partire dall'offerta più alta con rialzo minimo pari ad **Euro 1.000,00 (mille/00)**. Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni si disporrà la vendita nei confronti del maggior offerente. 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 cpc.
8. In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., dovrà entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da mandato avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.
9. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, quella parte del prezzo corrispondente al residuo credito vantato dal predetto istituto per capitale accessori e spese ai sensi dell'art. 55 T.U. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/93, e dovrà versare al professionista delegato l'eventuale residuo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia della vendita ed alle norme in vigore, mediante distinti bonifici sui conti correnti che all'uopo verranno comunicati. Nei medesimi termini sopra indicati l'aggiudicatario dovrà trasmettere al professionista delegato le contabili bancarie attestanti l'avvenuta operazione di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

A tal fine l'istituto di credito fondiario, – qualora non abbia già provveduto – è invitato a depositare, almeno cinque giorni prima dell'esperimento di vendita, al professionista delegato, dott. Gian Matteo Fiorini, (a mezzo pec o fax), dettagliata

nota di precisazione del credito (con allegato piano di ammortamento del mutuo azionato, riportante: a) l'indicazione separata delle somme dovute per capitale, interesse e spese; b) l'indicazione dei criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi ai quali si estende la garanzia ipotecaria; c) la data in cui il mutuo è stato risolto o il creditore si è avvalso della decadenza del beneficio del termine; d) le modalità con cui l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento. In difetto delle suddette indicazioni, così come stabilito dall'ordinanza di delega, l'aggiudicatario sarà invitato ad effettuare il pagamento non a favore del creditore fondiario bensì sul conto della procedura. In ogni caso all'aggiudicatario verrà comunicato di bonificare sul conto della procedura una somma pari a quella necessaria a garantire la liquidazione delle spese di procedura ragionevolmente stimabili.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni superiori ad Euro 100.000,00 e fino ad Euro 500.000,00), ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni superiori ad Euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Con questo avviso si rende altresì 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, 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.

10. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. **Maggiori dettagli, anche inerenti la situazione edilizia ed urbanistica, potranno essere assunti nella perizia del C.T.U. Arch. Alessandra Ubertazzi datata 15.10.2018 (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, che verrà pubblicata insieme al presente avviso di vendita e, pertanto, dovrà essere consultata per esteso dagli offerenti. Si segnala che il perito ha evidenziato la presenza di difformità catastali ed edilizie regolarizzabili (cfr. pagine 19, 29-31 della perizia). Si fa avvertenza in ogni caso che l'aggiudicatario potrà - ricorrendone i presupposti - presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46 co. 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40 co. 6 della L. 28.02.1985 n. 47.**

**Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto (cfr. pagine 13-14 della citata relazione di stima), qualora non possano venire 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”.**

\*\*\*\*\*

E' stato nominato CUSTODE GIUDIZIARIO il sottoscritto dott. Gian Matteo Fiorini, che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. A tal fine questi ultimi sono invitati ad inoltrare a mezzo portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) ovvero - a mezzo fax od e-mail - una richiesta con congruo anticipo.

Il sottoscritto Professionista delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista Delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

\*\*\*\*\*

Dott. Gian Matteo Fiorini - via Enrico Besana n.6 - 20122 Milano:  
Tel. 02.36520618, fax 02.93660838, e-mail: [procedure@fiorinidotcom.it](mailto:procedure@fiorinidotcom.it)

Milano, 13.03.2019

*Il professionista delegato*  
Dott. Gian Matteo Fiorini

Avviso pubblicato ai sensi dell'art. 490 c.p.c. sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).  
Pubblicazione N. 472911