

**Avv. Alessandro LOMBARDINI**  
**20090 Segrate – Via Residenza Mestieri n. 532**  
**Tel.: 02.82957665 - Fax: 02.82957645**  
**E-mail: [alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it](mailto:alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it)**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Esecuzione Immobiliare N. 2650/2013**

**G.E. Dott.ssa Silvia Vaghi**

Nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata promossa da:

**Banca Popolare di Milano Soc. coop. a r.l. ora Prelios Credit Servicing S.p.A.** con  
l'Avv. Elio Ludini

**CONTRO**

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

Il sottoscritto Avv. Alessandro Lombardini, con Studio in Segrate, Via Residenza Mestieri n. 532, Tel.: 0282957665 - Fax: 0282967645, in qualità di delegato alle operazioni di vendita, in virtù dell'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa dal Tribunale di Milano in persona del G.E. Dr. Sergio Rossetti in data 23 aprile 2015 nonché delle ordinanze della Dr.ssa Vaghi del 9.2.2018, del 13.1.2019 e del 22.12.2019, visti gli artt. 591 bis, 570 e 576 del Codice di Procedura Civile;

**AVVISA**

**DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

dell'immobile sito in Comune di Rho facente parte del maggior fabbricato avente accesso dalla Piazza San Vittore n. 15 (in catasto Piazza San Vittore n. 11) e precisamente:

**Descrizione degli immobili**

1) abitazione di tipo popolare, posta a piano primo, composta da ingresso, soggiorno, due camere e bagno, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di Rho al **fg. 21, part. 480, sub. 703**, categoria A/4, classe 4, vani 4, superficie catastale mq 90, rendita catastale € 309,87, confinante con mappale 350, con il cortile comune, con il mappale 482 e con Piazza San Vittore. Sull'immobile gravano servitù di passaggio e sosta, di veduta e di mantenimento della canna fumaria, meglio descritte nella perizia di stima.

**Avv. Alessandro LOMBARDINI**  
**20090 Segrate – Via Residenza Mestieri n. 532**  
**Tel.: 02.82957665 - Fax: 02.82957645**  
**E-mail: [alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it](mailto:alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it)**

**Diritto reale pignorato:** Piena ed esclusiva proprietà

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

**Stato di occupazione:** Occupato dal debitore, ordinata la liberazione del bene a cura del custode giudiziario.

**Custode giudiziario:** Sivag SpA

### **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 medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.) Gli immobili vengono 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, nè 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 della 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

**Avv. Alessandro LOMBARDINI**  
**20090 Segrate – Via Residenza Mestieri n. 532**  
**Tel.: 02.82957665 - Fax: 02.82957645**  
**E-mail: [alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it](mailto:alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it)**

cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante della vendita (voltura, trascrizione decreto trasferimento, etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario. 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 disp. att. cod.civ.

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

Il perito rileva che il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è di antica edificazione e che non sono reperibili gli atti di fabbrica.

Si segnalano, peraltro le seguenti autorizzazioni in sanatoria:

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA prot. C111/2005

Tipo pratica: permesso a costruire in sanatoria per lavori di ristrutturazione e frazionamento, rilasciata in data: 6/04/2006 prot 195555;

Successiva DIA Variante, in sostituzione del permesso di costruire, del 5 giugno 2006, pg 50396 –D 508/2006, con Dichiarazione di fine lavori del 19/11/2006. Agibilità in data: 20/02/2007 al n. di prot. AG164/2006;

**Nessuna difformità urbanistico edilizia e nessuna difformità catastale è stata rilevata.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

E' stato acquisito l'attestato di qualificazione energetica: Indice di prestazione energetica: **“D” con EPH 168,54 kWh/m<sup>2</sup>a**, rilasciato Tecnico abilitato Ing. Andrea Colombo.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Dalla relazione di stima risulta che l'unità immobiliare pignorata sia occupata dal proprietario e sia utilizzata come ufficio. Custode dell'immobile pignorato è stato nominato, in sostituzione del debitore, l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE del Tribunale di Milano (SIVAG S.p.A.)** domiciliato per l'ufficio in Segrate, Via Milano n. 10 (Tel.: 02.26952007, sito: [www.sivag.com](http://www.sivag.com) e-mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)) che 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.

Emessa ordinanza di liberazione dalla Dr.ssa Vaghi in data 27.4.2018

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

- 1) Il prezzo base è pari ad € 170.000,00** (centosettantamila/00)
- 2) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 3) Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate, personalmente o a mezzo di procuratore legale, 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), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso la Sala Aste sub. A presso SIVAG S.p.A. in Redeciesio di Segrate, Via Milano n. 10, in data 16.11.2020 dalle 14.00 alle 18.00 ed in data 17.11.2020 dalle 9.00 alle 13.00 e, comunque, **entro le ore 13.00 del giorno 17.11.2020.**
- 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.

**Avv. Alessandro LOMBARDINI**  
**20090 Segrate – Via Residenza Mestieri n. 532**  
**Tel.: 02.82957665 - Fax: 02.82957645**  
**E-mail: [alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it](mailto:alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it)**

- **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 € **127.500,00** (non deve essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di € 170.000,00) 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 che non potrà essere inferiore al 30% del prezzo proposto dall'offerente,** dovrà essere prestata mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a P.E.I. 2650/2013 Avv. Lombardini

5) Saranno dichiarate inefficaci

- le offerte pervenute oltre le ore **13.00 del giorno 17 novembre 2020;**

- 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 **18 novembre 2020 ore 12.00** avanti l'avv. Alessandro Lombardini, delegato alle operazioni di vendita, presso la Sala Aste presso SIVAG S.p.A. in Redeciesio di Segrate, Via Milano n. 10, 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 **3.000,00** 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 residuo del prezzo, 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

**Avv. Alessandro LOMBARDINI**  
**20090 Segrate – Via Residenza Mestieri n. 532**  
**Tel.: 02.82957665 - Fax: 02.82957645**  
**E-mail: [alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it](mailto:alessandro.lombardini@milano.pecavvocati.it)**

delle spese di trasferimento) intestati a *P.E.I. 2650/2013 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 02.82957665 dal lunedì al venerdì dei giorni feriali dalle ore 10.00 alle ore 19.00.

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 -