

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione 3<sup>^</sup> - Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. ssa M.G. MENNUNI

Procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. n. 3014/2011 riunita alle 1502/2012 - 544/2013 - 587/2013

Promossa da

**CONDOMINIO QUADRIFOGLIO 1 - Palazzina T  
di Via Matteotti n. 55 in Peschiera Borromeo (MI)**

contro

*Debitore esecutato*

(Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D. Lgs. n. 196/2003)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**(2° esperimento d'asta - offerta in busta chiusa)**

**24 LUGLIO 2019 ore 10.00**

**Il notaio delegato,  
LUIGI CAMBRI  
Via Aurelio Saffi, 30  
20123 Milano**

Vista l'ordinanza di delega della Dott. ssa Mennuni del 25 novembre 2014

Vista la circolare del 07.10.2015 della Dott. ssa M.G. Mennuni

Visto il provvedimento del 12 maggio 2017 del G.E.

Visto il provvedimento del 18 dicembre 2019 del G.E.

Visti gli artt. 591 *bis* e 576 c.p.c.

**avvisa  
ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.**

che il giorno **24 LUGLIO 2019, alle ore 10.00** presso il proprio studio in **Milano, Via Aurelio Saffi n. 30**, avrà luogo la **sola vendita senza incanto** dell'immobile pignorato, sito in

**COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (MI),  
Via G. Matteotti n. 55**

**Proprietà** di negozio posto al piano terra con vano di servizio al piano interrato di mq 21.

L'unità immobiliare risulta censita nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 62 - particella 159 - sub. 10, PT-S1, Cat. C/1, Cl. 8, consistenza 21 mq, R.C. € 650,74, Via Matteotti n. 55.

Confini dell'unità immobiliare: a Nord-Est, altra proprietà (negoziario n. 9), a Sud-Est, loggiato aperto sul giardino interno al condominio, a Sud-Ovest, loggiato aperto sul giardino interno al condominio, a Nord-Ovest (negoziario n. 8).

Confini del servizio al piano interrato: a Nord-Est, passaggio comune, a Sud-Est, passaggio comune, a Sud-Ovest, locale comune da cui si accede, a Nord- Ovest, locale comune.

Conformità catastale: al momento del sopralluogo, la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'appartamento.

Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare costruito negli anni 80, comprendente vari edifici tutti collegati nella parte interrata dai box e dai corselli di manovra; al piano terra si trovano i passaggi comuni coperti, i negozi, i magazzini/laboratori nonché le aree cortilizie verdi. Ai piani superiori si trovano le unità a destinazione residenziale.

Il bene, risulta occupato dagli esecutati.

Per quanto concerne la conformità della planimetria catastale, il C.T.U. dichiara che lo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale dell'appartamento.

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica, si precisa che:

- il complesso immobiliare è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 131/78 del 22.12.1978 Prot. 6441 rilasciata il 20.01.1979, successivamente è stata rilasciato la Concessione Edilizia n. 7/80 del 05.02.1980 e la Concessione Edilizia n. 162/81 del 27.11;
- è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 22.12.1981;
- è stato rilasciato il Certificato di Agibilità del Piano Interrato del fabbricato "T" in data 25.01.1988

Si chiarisce che, ai sensi dell'art. 63, comma 2, Disp. Att. c.c., l'aggiudicatario subentrante nei diritti del condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il tutto risulta meglio evidenziato nella relazione di stima allegata agli atti della procedura con l'avvertenza che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 *quater* Disp. Att. c.p.c. potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti

### CONDIZIONI DI VENDITA

**A.** La vendita avrà luogo in un UNICO LOTTO.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza meglio evidenziata nella relazione di stima allegata agli atti della procedura con l'avvertenza che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 173 *quater* Disp. Att. c.p.c. potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e all'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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). Si rammenta che 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.** Il prezzo base per le offerte è fissato

in € 22.500,00

così come disposto dal G.E. con provvedimento del 12.05.2017;

Si precisa che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base come sopra rideterminato - pari ad € 16.875,00.

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

D. L'immobile, a seguito di aggiudicazione, verrà venduto e trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli.

E. Ai sensi dell'art. 2, comma settimo, del Decreto del Ministero della Giustizia 15 ottobre 2015, n. 227 "Regolamento concernente la determinazione e liquidazione dei compensi per le operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 169-bis e 179-bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile", entrato in vigore il 10 marzo 2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla sola fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali pari ad € 550,00, oltre agli oneri di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà comunque essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente direttamente dal Giudice dell'Esecuzione.

F. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, **esclusivamente il giorno precedente alla vendita dalle ore 09,30 alle ore 13,00, a pena di inefficacia dell'offerta**, una busta chiusa contenente:

- L'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per la vendita e, comunque per almeno 120 (centoventi) giorni, munita di marca da bollo dell'importo vigente;
- Un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva n. 3014/2011 R.G.E." per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta solo in caso di rifiuto dell'acquisto; il predetto assegno circolare, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito.

G. L'offerta di acquisto 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. A tal proposito, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda dichiarazione prevista *ex art. 179 c.c.*;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza fissata per l'esame delle offerte) 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 la propria 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.

H. L'offerta di acquisto non sarà efficace se:

- È pervenuta oltre il termine stabilito al punto G.;
- È inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta;
- L'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata al punto G.;

I. Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere annotato a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data

dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

J. 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 75% del prezzo-base d'asta su indicato si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e ove non sia stata presentata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo-base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. e ss.

- **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 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.

K. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori:

➤ ad € 500,00 (cinquecento/00)

e quando sarà trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

L. In caso di aggiudicazione, il professionista delegato provvederà approssimativamente a calcolare le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il sottoscritto delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente, entro il termine di **120** (centoventi) giorni, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., al **Creditore Fondiario "BANCA POPOLARE DI SONDRIO"** e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

L'aggiudicatario di ciascun lotto, quanto alla parte di prezzo da depositare sul conto corrente della procedura, dovrà provvedere mediante bonifico bancario o assegno circolare intestato "Proc. Esecutiva n. 3014/2011 R.G.E." versando il residuo del prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo già versato per la cauzione nonché, nello stesso termine, consegnare al sottoscritto delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione di saldo del prezzo. Il prezzo potrà essere versato dall'aggiudicatario anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita ed in tal caso dovrà esserne data esplicita comunicazione in tal senso al professionista delegato.

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.

M. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà darne comunicazione esplicita al professionista delegato.

N. Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine perentorio prescritto, l'aggiudicatario

decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà eventualmente tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, comma 2, c.p.c.

O. Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto di questo avviso sarà pubblicato:

- Sui siti internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it); e sui portali nazionali [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) nonché, sulle pagine delle edizioni regionali lombarde destinate alle vendite dei Tribunali del distretto della Corte di Appello di Milano, dei quotidiani "Il Corriere della Sera" e "La Repubblica" con richiesta da presentare a Digicamere;
- mediante affissione all'Albo del Tribunale.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'esperimento d'asta senza incanto decorreranno non meno di 45 giorni.

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione e per ogni utile ed ulteriore informazione, si rinvia alla perizia tecnica depositata agli atti ed eseguita dall'esperto.

Il Notaio Delegato, avvisa altresì che tutte le attività ex art. 571 c.p.c. e ss. saranno compiute da quest'ultimo presso il proprio studio in Milano (MI) alla Via Aurelio Saffi n. 30 (Tel. 02.877351 - Fax 02.7202.0101 - Email: [esecuzioni@cambridalmasso.it](mailto:esecuzioni@cambridalmasso.it)) ove gli interessati potranno acquisire ogni informazione utile, anche ai sensi dell'art. 570, ult. capoverso, c.p.c. Le informazioni potranno essere altresì fornite dalla consultazione del sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) nonché rivolgendosi alla **SIVAG S.p.a. (Tel. 02.2695.2007 - Fax 02.2187.9390)** quale custode giudiziario dell'immobile pignorato, in sostituzione del debitore, con sede in **Redecesio di Segrate (MI) - 20090 alla Via Milano n. 10**, che provvederà ad accompagnare gli interessati all'acquisito alla visita dell'immobile.

Milano, lì 19 aprile 2019

(Notaio Luigi Cambri)