

# TRIBUNALE DI MILANO

## TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

### GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. n. 3593/2014**, delegata per le operazioni di vendita, all'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, via Fontana n. 22

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

**(terzo esperimento)**

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Il sottoscritto Avv. Alex Alessi

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 14 marzo 2018,
- vista la perizia redatta dall' Arch. Barbara Marchesi,
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c,

#### **PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

#### **AVVISA**

della vendita senza incanto dell'immobile in calce descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **lotto unico**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene fissato in **Euro 204.800,00 ( duecentoquattromilaottocento/00) con offerta minima Euro 153.600,00 ( centocinquantatremilaseicento/00)**.
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato avv. Alex Alessi in Milano, via Fontana n. 22, esclusivamente i giorni 23, 24 e 25 novembre 2020 dalle ore 09,30 alle ore 13,00.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

**La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla 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 dell'offerente in corso di validità (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). 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;

- 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;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- 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 saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 153.600,00 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

**La cauzione**, per un importo che **non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente**, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Ese. R.G.E. 3593/2014 Tribunale di Milano**".

4) In data **26 novembre 2020 alle ore 12.30** presso lo studio del delegato, in Milano, Via Fontana n. 22, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, **con rialzo minimo di Euro 4.000,00**, a norma dell'art. 573 c.p.c.

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione/in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

In considerazione della grave emergenza epidemiologica in corso e della conseguente necessità di minimizzare ogni tipo di contatto sociale, come da circolare del Tribunale di Milano, Sezione terza civile del 14 luglio 2020, gli offerenti dovranno:

- o partecipare alla gara senza accompagnatori;
- o utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca;
- o portare con sé gel igienizzante per le mani;
- o mantenere la distanza personale di almeno un metro.

5) Entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare presso il Delegato, mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Ese. R.G.E. 3593/2014 Tribunale di Milano**", le seguenti somme:

- **il saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.).

- la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad **Euro 1.050,00** da intendersi comprensivi degli accessori di legge;

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'Aggiudicatario i cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto

di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende 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.

6) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, 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”*.

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269. 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.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNICO**

costituito dalla piena proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale sub.51 + unità immobiliare box singolo sub. 128, posti all'interno del “Golf Club Castello Tolcinasco” a Pieve Emanuele (MI)

**Abitazione di tipo civile** [A/2] sito in Cascina Tolcinasco – Pieve Emanuele – 20090 posta al piano terra di fabbricato Torre 4, nel complesso Condominio “Cascina Tolcinasco”.

Identificata catastalmente al **Fg. 4, Mapp. 127, Sub. 51 Cat A/2** - classe 2 consistenza vani 5 – sup. catastale totale 107 mq-escluse aree scoperte 102 mq- rendita € 619,75 - piano T

**Box [C/6]** sito in Cascina Tolcinasco – Pieve Emanuele – 20090 Box singolo posto al piano interrato, con accesso da corsello comune e rampa, nel complesso Condominio “Sporting”.

Identificato catastalmente al **Box: Fg. 4, Mapp. 11, Sub. 128, Cat C/6**, - classe 7, consistenza mq 19 – sup. catastale totale 19 mq - rendita € 61,82 – piano S1

**Coerenze dell’abitazione:** Area comune su due lati, parti comuni e vano scala comune, parti comuni, area.

**Coerenze del box:** proprietà sub. 2, box sub. 129, spazio comune di manovra, box sub. 127.

**Provenienza:** scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Roberto Bossi di Milano in data 14.05.2002, rep. 175613/15488, **trascritta a Milano 2 in data 16.05.2002 ai nn. 59934/35415**

**Presenza di condizione: si – presenza di termini di efficacia dell’atto.**

Stralcio dal rogito:

*“in Comune di Pieve Emanuele, località Tolcinasco, nel condominio Cascina Tolcinasco, Torre 4, un alloggio al piano terreno (int. 101) censito al N.C.E.U. con il fg. 4, mapp. 127, sub 51, cat A/2, cl.2, vani 5, R.C. 619,75.....nel Condominio Sporting un box ad uso autorimessa al piano interrato (int.196) censito al N.C.E.U. con il fg. 4, mapp. 11, sub 128, cat C/6, cl.7, MQ 19, R.C. 61,82” .parte acquirente prende atto che in forza della convenzione di lottizzazione intercorsa con il Comune di Pieve Emanuele in data 12.12.1989 le unità del complesso denominato “Cascina” usano le strutture ed i servizi del complesso del Golf Tolcinasco; tali unità immobiliari sono destinate, in base alla stessa convenzione, a supporto dell’attività sportiva e/o del tempo libero”.*

Al quadro D della Nota di trascrizione quanto segue:

**TUTTO IL COMPLESSO EVIDENZIATO NELLA PLANIMETRIA RELATIVA ALCONDOMINIO CASCINA E’ “VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1 GIUGNO 1939 N.1089 ED E’ SOGGETTO A DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DEL MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE ORA MINISTERO BENI CULTURALI ED AMBIENTALI. PERTANTO IL TRASCRIVENDO ATTO E’ SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELL’ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DI TALE MINISTERO.”**

**Conformità catastale:** ci si riporta a quanto indicato dal CTU nel proprio elaborato, il quale non ha evidenziato difformità catastali.

**Conformità edilizia:** ci si riporta a quanto indicato dal CTU nel proprio elaborato, in particolare si richiama quanto riportato alla pagina 12 ove l’esperto scrive: “SUB. 51: Alla data del sopralluogo, rispetto a quanto reperito dagli uffici preposti di cui sopra ed alle schede catastali, non si sono riscontrate difformità. SUB 128: Alla data del sopralluogo, rispetto a quanto reperito dagli uffici preposti di cui sopra ed alle schede catastali, non si sono riscontrate difformità.

*L'eventuale futuro acquirente potrà provvedere alla definizione e rilascio della Concessione in Sanatoria del 1995, i cui costi (fatte salve eventuali diverse determinazioni degli organi preposti), si riportano a solo titolo indicativo in euro 600,00. **I beni di cui al mappale 127 rientrano in nuclei di antica formazione (castello di Tolcinasco) art.36 PTCP, con Vincolo di Interesse Artistico e Storico art. 2 ex D.Lgs. 490/99**".*

**Stato occupativo:** libero.

\*.\*.\*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

**SIVAG SPA ( TEL. 02.58011847 – 02/26952007)**

**[immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com)**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui quotidiani Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano, sul portale delle vendite pubbliche, nonché sui siti internet [www.trovoaste.corriere.it](http://www.trovoaste.corriere.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net)

Milano, 16 settembre 2020

Il Delegato alla vendita

Avv. Alex Alessi