

**AVV. DANIELA C. NOTARO**  
PIAZZETTA GUASTALLA, 5 - 20122 MILANO  
3403930950  
E - MAIL: NOTARO.DANIELA@GMAIL.COM  
PEC: [DANIELA.NOTARO@MILANO.PECAVOCATI.IT](mailto:DANIELA.NOTARO@MILANO.PECAVOCATI.IT)

---

**Tribunale di Milano, sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 451/2016, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Daniela Concetta Notaro, con studio in 20122 Milano, Piazzetta Guastalla, 5.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

(ex D.L. 83/2015, convertito con modificazione in L. 132/2015)

Il delegato Avv. Daniela Concetta Notaro:

- visto il provvedimento del GE del 28 agosto 2019;
- vista l'ordinanza di delega del G.E., ex art. 591 bis c.p.c. del 28 marzo 2017;
- vista la perizia;
- 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, ex art. 570 c.p.c.;
- che custode dell'immobile pignorato è stato nominato la SIVAG S.p.A. Al fine di visitare l'immobile, gli interessati sono invitati a fare richiesta al custode giudiziario con congruo anticipo e dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria.

**AVVISA**

Che, il giorno **17 dicembre 2020, alle ore 11**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, **con riserva di modificare detto luogo per la necessità di rispettare le prescrizioni in tema di distanziamento sociale**, si procederà alla vendita senza incanto del bene pignorato, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti **modalità e condizioni**:

1. la vendita avrà luogo in un unico lotto;
2. il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
  - **prezzo base asta euro 36.000,00 (trentaseimila/00);**
  - **offerta minima euro 27.000,00 (ventisetteimila/00).**

3. Le offerte di acquisto, in bollo da Euro 16,00, dovranno essere depositate in busta chiusa, presso lo studio del delegato in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, **entro le 13 del giorno 16 dicembre 2020** (giorno precedente la data di apertura delle buste); qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le 13,00 del giorno immediatamente precedente;
4. Ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato (20122 Milano Piazzetta Guastalla, 5), una busta chiusa contenente:
  - l'offerta di acquisto, irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque per almeno 120 giorni (in bollo);
  - un assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. Esecutiva n. 451/2016 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - ai sensi dell'art. 571 c.p.c., la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione del:
    - nome e cognome di chi presenta la busta;
    - nome e cognome del Professionista Delegato;
    - data ed ora della consegna della busta;
    - data ed ora della vendita.
  - l'indicazione dei beni che si intende acquistare e del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta ridotto di un quarto, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
  - la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;
  - l'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente;
  - per **le persone fisiche**, la dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere 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.
  - nell'ipotesi di persona coniugata, andrà indicato il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale**, dovrà essere indicata la partita iva ed all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale, 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 in corso di validità o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
  - per **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;
  - 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;
5. In data **17 dicembre 2020, dalle ore 11**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazzetta Guastalla, 5, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta ed in caso di più offerte valide, anche ove non siano di pari importo, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

In data **17 dicembre 2020**, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame e saranno dichiarate inefficaci le offerte:

- pervenute oltre le ore 13.00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità sopra indicate.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide, le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite;

Verrà considerata efficace anche un'offerta pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, come previsto dall'art. 571 c.p.c.; in tal caso si procederà alla

vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

In caso di **unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata avanzata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di **pluralità di offerte valide**:

- 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;
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01.

**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 dal 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.
6. L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto corrente della procedura vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione **“Proc. Esec. RGE N. 451/2016 TRIBUNALE DI MILANO”** ovvero alla procedura ed al

fondario, nella misura precisata, il residuo del prezzo e sul conto corrente della procedura, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario) detratto l'importo la cauzione già versato, mediante assegni circolari non trasferibili, intestati al conto corrente vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione o bonifico bancario.

Le somme versate saranno imputate prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario è invitato a depositare, qualora non abbia già provveduto, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota dettagliata di precisazione del proprio 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 di versamento da parte dell'aggiudicatario.

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

In ogni caso il delegato consentirà il pagamento diretto al creditore fondiario della sola parte del saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c., qualora il creditore precedente sia diverso dal fondiario, tenendo comunque conto della cauzione ricevuta.

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 ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo saldo del prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

7. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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), anche se il prezzo è determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al

metro quadrato.

8. Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano essere 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”*.
9. 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 successive modificazioni e integrazioni.
10. 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.
11. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
12. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spesa e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.
13. L'immobile sarà venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla norma applicabile, 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 ed integrazioni)

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**In comune di** Limbiate, abitazione di tipo economico [A3], sita in Via Eugenio Curiel n. 21, posta al piano quinto di fabbricato condominiale, di circa 71,00 mq e composta da un piccolo disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno, una piccola cucina, un bagno finestrato

con antibagno ad uso lavanderia, una camera, un ripostiglio soppalcato nella zona notte, un piccolo soppalco in quota sopra al disimpegno d'ingresso.

**Riferimenti catastali:** l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Limbiate al foglio 39, particella 312, sub. 21, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, rendita Euro 336,99, piano 5;

**Coerenza unità immobiliare:** vano scala e pianerottolo comune, cortile comune, altra proprietà, altra unità immobiliare.

**Regolarità edilizia – catastale- urbanistica del bene:** si rimanda alla perizia al punto 1 e 7 pagina 5 e seguenti della stessa, precisando che, l'immobile è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29 luglio 1996 in quanto il corridoio è stato modificato con l'introduzione di un muretto curvilineo a mezza altezza in prossimità del vano angolo cottura, il ripostiglio è stato soppalcato con accesso dal corridoio. Come da perizia, il complesso immobiliare è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 ed il fabbricato, di cui è parte il bene, è azionato secondo il PGT di Limbiate in zona "edilizia residenziale di espansione". Art. 16 NTA.

**Stato occupativo:** l'immobile, al momento della perizia, risulta occupato da terzi senza titolo.

Il tutto come meglio descritto e specificato nella relazione di stima, agli atti della procedura, cui si rimanda.

**Attestazione prestazione energetica:** come da perizia, l'immobile, con impianto di riscaldamento autonomo, a seguito di consultazione al Ceer, è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

**Pubblicità:** si informano gli interessati all'acquisto che copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima con eventuali allegati, del presente avviso di vendita, saranno pubblicati, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia all'indirizzo [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sul quotidiano La Repubblica, edizione Lombardia e su Leggo Milano (senza fotografie contenente le informazioni essenziali, con rinvio per ulteriori informazioni al portale delle vendite pubbliche [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);

**Informazioni e visite:** gli interessati all'acquisto possono visionare il bene, previo appuntamento con il Custode Giudiziario Sivag S.p.A. ([www.sivag.com-immobiliare@sivag.com](http://www.sivag.com-immobiliare@sivag.com) – 02. 26952007).

DISPOSIZIONI STRAORDINARIE CORONAVIRUS

In considerazione dell'attuale emergenza sanitaria, si rende necessaria l'applicazione delle seguenti misure di prevenzione e contenimento del fenomeno epidemiologico:

1. Il deposito dell'offerta potrà avvenire unicamente previo appuntamento telefonico ovvero a mezzo mail con lo Studio del professionista delegato. Sarà consentito l'accesso presso lo Studio del professionista delegato soltanto al soggetto depositante la busta chiusa contenente l'offerta alla data ed ora comunicata dallo Studio del professionista delegato;
2. la partecipazione all'asta sarà consentita esclusivamente all'offerente. Eventuali accompagnatori, a qualsiasi titolo, ovvero consulenti o comunque altri soggetti terzi diversi dall'offerente, non potranno stazionare nello studio. Sarà ammessa la partecipazione all'asta ad eventuali procuratori speciali;
3. coloro i quali si recheranno presso lo Studio del professionista delegato – in qualità di depositanti la busta contenente l'offerta ovvero di offerenti – dovranno tassativamente indossare – all'atto dell'accesso e per tutta la permanenza presso lo Studio del professionista delegato - mascherina protettiva, a copertura di naso e bocca e mantenere la distanza personale di almeno un metro dalle altre persone presenti;
4. non sarà consentito l'accesso ai soggetti - in qualità di depositanti la busta contenente l'offerta ovvero di offerenti – che presentano una temperatura corporea superiore ai 37,5° (trentasette/5°) gradi ovvero altri sintomi sospetti quali tosse, difficoltà respiratorie ecc ...;
5. al momento del deposito della busta, dovrà essere fornito un recapito telefonico e di posta elettronica cui comunicare eventuali modifiche del luogo in cui si terrà l'asta, qualora il numero di offerte ricevute non consentisse il mantenimento della distanza sociale nei locali a disposizione nello studio del delegato. Il delegato, nel caso in cui la vendita non possa tenersi nel proprio studio, comunicherà altresì le regole e modalità di accesso alla sala d'asta individuata.

Si rileva che le suddette “disposizioni straordinarie coronavirus”, in forza di eventuali modifiche ovvero nuove disposizioni normative emanande, potranno essere aggravante o attenuate ai fini dell'accesso/partecipazione all'asta presso lo Studio del professionista delegato.

Si avvisa altresì che, in sede di presentazione della offerta e in sede di adunanza per la vendita, i partecipanti dovranno adottare tutte le cautele e precauzioni governative con riferimento alla emergenza sanitaria (uso di mascherina, distanziamento sociale e rilevamento della temperatura corporea).

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicata sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), che rappresentano, unitamente agli allegati, parte integrante del presente avviso ed ai quali interamente

si rimanda.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

**Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode giudiziario ed il professionista delegato.**

Milano, 5 ottobre 2020

Avv. Daniela C. Notaro