

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Terza sezione civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa SILVIA VAGHI**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 589/2016, delegata, per le operazioni di vendita, all'avv. Valentina Bavetta, con studio in Milano, Piazza Diaz n. 6.

**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto avv. Valentina Bavetta:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 18 marzo 2018;
- vista la perizia dell'arch. Claudio Maria Valentini;
- 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 unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
prezzo base Euro 369.000,00  
offerta minima Euro 276.750,00
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Diaz n. 6 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

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;
- 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 276.750,00 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 "**Procedura Esec. Imm.re RGE 589/2016**".

- 4) In data **09 luglio 2018 alle ore 11.00**, presso lo studio del delegato, in Milano, Piazza Diaz n. 6 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, 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;
- **entità del rilancio: € 5.000,00;**
- 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).

- 5) l'aggiudicatario dovrà versare, entro 120 giorni dall'aggiudicazione:

- il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B., secondo le modalità che verranno indicate dal Delegato dopo l'aggiudicazione);

- 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 800,00/1.200,00 da intendersi comprensivi degli accessori di legge;

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

mediante n. 3 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Procedura Esec. Imm.re RGE 589/2016**". 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 DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO

**A)** Abitazione in villino con box e giardino.

NCEU Comune di Bussero, Via Caravaggio n. 5, foglio 1, mappale 143, subalterno 701, Cat. A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 171 mq, totale escluse aree scoperte 165 mq, piano T-1-2-S1, rendita € 697,22.

Coerenze dell'unità immobiliare in un sol corpo da nord in senso orario: altra proprietà, stessa proprietà sub 2, Via Caravaggio, altra proprietà, altra proprietà.

**B)** Box al piano interrato.

NCEU Comune di Bussero, Via Caravaggio n. cns, foglio 1, mappale 143, subalterno 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 24, piano S1, rendita € 50,82.

Coerenze dell'unità immobiliare box da nord in senso orario: altra proprietà, rampa d'accesso, stessa proprietà, stessa proprietà.

Conformità edilizia - urbanistica - catastale: nella perizia redatta dall'arch. Valentini, che si ha qui per ritrascritta, a pag. 9 si legge: *“Alla data del sopralluogo (06.07.2016) gli immobili in oggetto sono risultati corrispondenti alle schede catastali ed ai tipi grafici dei titoli edilizi di cui sopra ad eccezione, per una assai modesta difformità, rispetto ai soli titoli edilizi, riguardante la mancanza della porta fra cucina e soggiorno e la maggiore dimensione del vano porta stesso.*

*L'eventuale futuro acquirente per sanare la modesta difformità dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria al Comune di Bussero.*

*Tali documentazioni, comprese di oblazioni, e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.000,00 circa.”*

Stato occupativo dell'immobile: l'immobile è occupato dal debitore ed è in corso di liberazione.

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario avv. Valentina Bavetta, tel 02/39831229, e-mail: [vbavetta@studiobavetta.it](mailto:vbavetta@studiobavetta.it).

Avv. Valentina Bavetta  
Piazza Diaz n. 6 – 20123 Milano – tel. 0239831229 – fax 02-84947657  
e-mail: vbavetta@studiobavetta.it

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)

Milano, 3 maggio 2018

Avv. Valentina Bavetta