

**Repubblica Italiana**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
procedura esecutiva immobiliare n. **R.G.E. 606/2007 + 18/2009**  
Giudice dell'Esecuzione **dott. Giacomo PURICELLI**

promossa da  
**CONDOMINIO ALESSANDRA DI LEGNANO (R.g.e. 606/2007)**

e da  
**UNICREDIT BANCA S.P.A. (R.g.e. 18/2009)**

contro

indicazione omessa : Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9
---

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**NUOVA PUBBLICITA'**

Il sottoscritto avv. Roberto Massimo Gambini, presso lo Studio Degrassi in Milano, Piazza Castello n. 5, tel. 0286465051, professionista delegato alle operazioni di vendita dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 17 marzo 2010;
- vista la diserzione dei precedenti esperimenti di vendita;
- viste le modifiche apportate alla disciplina della vendita in sede di espropriazione immobiliare dalla Legge – di conversione del D.L. n. 83 del 27 giugno 2015 – n. 132 del 6 agosto 2015;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 11 novembre 2015, notificato alle parti costituite nella procedura in data 9 dicembre 2015 ed al debitore in data 15 dicembre 2015;
- visti i provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione in data 13/12/2017, 23/12/2018 e 07/08/2019;
- visto l'art. 591 *bis* cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.
- 2) **Il prezzo base per le offerte è di euro 35.000,00** (trentacinquemila/00);  
**saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4** rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 26.250,00** (ventiseimiladuecentocinquanta/00).
- 3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 *bis* 2° comma c.p.c.) **l'offerta di acquisto**, in busta chiusa ed anonima, nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) e **comunque non oltre le ore 13,00 del giorno 28 ottobre 2020**.
- 4) L'offerta di acquisto, munita di bollo e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere tra l'altro:

- l'indicazione del prezzo offerto;
- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è formulata;
- le complete generalità dell'offerente: se persona fisica cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza anagrafica, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 presentata per conto e nome di una società denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri, e dovrà essere prodotto 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 in copia autentica; in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.

Nella busta dovrà essere inserita la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero del rappresentante legale della società, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

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.

- 5) L'offerente dovrà contestualmente prestare **cauzione** inserendo nella busta un assegno circolare non trasferibile intestato alla "*Procedura Esecutiva n. 606/2007 + 18/2009 R.G.E.*", il cui importo non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.  
La cauzione verrà immediatamente restituita all'offerente dopo la chiusura della gara di vendita nel caso lo stesso non diventi aggiudicatario.
- 6) **Le offerte di acquisto sono irrevocabili** sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.
- 7) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.
- 8) Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisca per persona da nominare.  
Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.
- 9) In data **29 OTTOBRE 2020 alle ore 18,00**, innanzi al professionista delegato avv. Roberto Massimo Gambini presso lo studio in Milano, Piazza Castello n. 5, 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 sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanza di assegnazione;

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 assegnato al prezzo-base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- 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 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..

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00=.**

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede, in ogni caso, la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del C.T.U., dell'avviso di vendita nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

- 10) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare al **professionista delegato** il saldo prezzo, le imposte che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, le di spese di trasferimento oltre alla metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (art. 2 comma 7 D.L. 227 del 15.10.2015).

Al professionista delegato dovrà essere altresì consegnata la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si precisa che 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.

### **Si precisa quanto segue :**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili 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 47/185 e successive modificazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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).

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.

Per eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita si applica l'art. 63 comma 4 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile che recita : “*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*”.

- b) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato;
- c) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.
- d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali. Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario, mentre le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..
- e) 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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **LOTTO N. 1 :**

**Legnano (Mi) Via Volturmo, n. 39 (già n. 13):**

**Piena proprietà di appartamento** ad uso abitativo composto da due locali e servizi a piano secondo (terzo fuori terra) con annessa **cantina** a piano seminterrato, nonché **autorimessa** a piano terreno.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Legnano come segue:

quanto all'appartamento al foglio 22, mappale 86, sub. 21, Via Volturmo 13, piano 2°, cat. A/5, cl. 4, vani 2, rendita catastale Euro 88,83;

quanto all'autorimessa al foglio 22, mappale 87, sub. 1, Via Volturmo 13, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq. 18, rendita catastale Euro 45,55.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

**Attestato di Certificazione energetica:** l'immobile è dotato di Attestato di Certificazione Energetica registrato in data 14 ottobre 2012, valido sino al giorno 14 ottobre 2022, codice identificativo 15118-001823/12, Ing. Domenico La Motta, numero di accreditamento 13036.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di vendita è posto in Classe Energetica (Eph) G (indice 369.68 kWh/m2a), con classe energetica (ETc) – fabbisogno termico per la climatizzazione estiva - B (11.15 kWh/m2a), emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera 73.86 Kg/m2a.

**Provenienza:** atto 12 maggio 2003 n. 7618/2448 di repertorio Notaio Dott.ssa Simona Guerra di Cinisello Balsamo, trascritto a Milano 2 in data 22 maggio 2003 ai nn. 79266/49358.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Flavia Maria Bonaiuto depositata il 18 luglio 2008 da intendersi integralmente richiamata e trascritta, che dev'essere consultata dall'offerente (sito Internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>) anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Dalla relazione di stima da ritenersi come parte integrante del presente avviso, risulta altresì che:

- è sita in zona periferica della città, a destinazione prevalentemente residenziale, dotata di infrastrutture primarie e secondarie, costeggiante le Ferrovie dello Stato; nonché collocata all'interno di fabbricato realizzato in epoca antecedente il 1967, di tipologia costruttiva

tradizionale, e con corte condominiale interna allo stabile medesimo; stabile non dotato di ascensore;

- unità non dotata di impianto elettrico adeguato alla normativa vigente;
- non risultano atti di asservimento urbanistico, né domande giudiziali né eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione;
- rilevate lievi difformità non suscettibili di obbligo di sanatoria;
- si precisa che l'appartamento risulta libero da persone e/o cose, sanato per intervento di pulizia e manutenzione da parte del Custode, nonché munito di porta semiblindata d'accesso.

### **AVVISA ALTRESI'**

Custode Giudiziario dell'unità immobiliare è stata nominata la S.I.V.A.G. – Tel. 0226952007, mail: [immobiliare@sivag.com](mailto:immobiliare@sivag.com) che provvederà ad accompagnare, previo accordo con gli occupanti, gli interessati all'acquisto, a visitare la stessa.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso lo studio in Milano Piazza Castello n. 5, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al Custode giudiziario.

Al presente avviso viene data pubblicità mediante affissione del presente avviso all'albo del Tribunale e nel termine di almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Giacomo Puricelli con provvedimento del 23 dicembre 2018.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), o dal professionista delegato avv. Roberto Massimo Gambini c/o Studio Degrassi, tel. 0286465051 - mail [margherita.degrassi@studiodegrassi.net](mailto:margherita.degrassi@studiodegrassi.net), o dal custode giudiziario SIVAG, tel. 0258011847 – 0226952007.

Oltre che nelle forme di pubblicità previste dalla legge il presente avviso sarà pubblicato per estratto su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

Milano, 7 luglio 2020

F.to Il professionista delegato  
avv. Roberto Massimo Gambini