

# TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI - DOTTORESSA SILVIA VAGHI

## PRIMO ESPERIMENTO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 647/2019 delegata per le operazioni di vendita, all'Avv. Alex Alessi, con studio in Milano, via Fontana n. 22

## VENDITA SENZA INCANTO

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 il 25 febbraio 2020;
- vista la perizia redatta dall' Arch. Elena Bosciano;  
-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 121.500,00 (centoventunomilacinquecento/00) con offerta minima Euro 91.125,00 (novantunomilacentocinque/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 nei giorni 10, 11 e 14 giugno 2021 dalle ore 9,30 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 91.125,00 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. 647/2019 Tribunale di Milano**".

4) In data **15 giugno 2021 alle ore 9,30**, 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 2.000,00**, 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:

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

5) Entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il Delegato, mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "**Proc. Ese. R.G.E. 647/2019 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 circa** 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:

#### **Appartamento e box**

In Comune di Nerviano, via Brennero, 7

Appartamento in villetta, oltre a porzione di giardino, box e cantina costituito da due camere, oltre a grande cucina-tinello, soggiorno disimpegno e bagno al primo piano di un fabbricato edificato prima del 1967.

La superficie totale è di 475 mq; la superficie commerciale (o ragguagliata) è di mq. 158,39, la superficie catastale è di 200 mq.

#### **Identificato catastalmente:**

- Foglio 8 Particella 22, Sub 1, Cat. A/7, Classe 4, consistenza 4,5, Sup. Cat. totale 126 mq, piano terra, Rendita € 429,95;
- Foglio 8 Particella 22, Sub 3, Cat. C/2, Classe 4, consistenza 42 mq vani, Sup. Cat. 50 mq, piano interrato, Rendita € 52,06;
- Foglio 8 Particella 585, Sub 2, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 20 mq vani, Sup. Cat. 24 mq, piano interrato, Rendita € 30,99;

#### **Coerenze:**

- dell'appartamento in senso orario: via Brennero, cortile comune con appartamento del piano primo, cortile di pertinenza, altra proprietà;
- della cantina in senso orario: sottosuolo di via Brennero, sottosuolo di cortile comune con appartamento del piano primo, sottosuolo di cortile di pertinenza;
- dell'autorimessa/box: cortile (mapp. 22-parte di pertinenza dell'appartamento al piano terra), box di altro proprietario, cavo Diotti (si osserva che l'autorizzazione alla costruzione del box del 1972 prescrive che la costruzione dovesse “sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo, per una h. non superiore a 2,50 mt.)

**Provenienza:** atto di divisione giudiziale sentenza quarta sezione civile Tribunale di Milano trascritto in data 24/09/2001 ai nr. RG 100843/RP 64364

**Conformità urbanistica:** Si rimanda a quanto indicato nella perizia depositata dal CTU, il quale, alla pagina 4 scrive:

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

*Effettuato l'accesso all'archivio del Comune di Nerviano, in data 16-12-2019, ho potuto riscontrare che non vi risultassero i tipi edilizi relativi alla costruzione originaria della villetta e che la documentazione più vecchia era risalente alle prime modifiche apportate nel 1968; successivamente nel 1972 è stato edificato un box per tre auto, ove si osserva che nell'autorizzazione si prescriveva che la costruzione dovesse "sorgere a non meno di 1,5 mt dall'asse del cavo [Diotti], per una h. non superiore a 2,50 mt", presumendo che il cavo sia largo 3 metri. Dalla consultazione della mappa catastale (**allegato n. 6.0**); sembrerebbe che la dimensione del cavo sia inferiore ai 3 metri ipotizzati dal tecnico comunale che scrisse la prescrizione. Tale nota potrebbe essere d'interesse qualora la pubblica amministrazione dovesse rilevare una irregolarità sulla posizione del box rispetto al cavo.*

*Le modifiche alla villetta proseguirono nel 1975 con l'ampliamento dei livelli cantina, terra e primo ed il conseguimento dell'abitabilità per soli 4 vani utili e zero vani accessori. Non si comprende il motivo per cui l'abitabilità sembrerebbe essere parziale, dato che la villetta era costituita da 8 vani utili, oltre accessori.*

*Nel 1986 venne autorizzata la formazione di una scala esterna che avrebbe reso completamente indipendenti i due appartamenti, ma poiché i lavori non furono iniziati in tempo il titolo edilizio decadde. Nel 2007 l'appartamento soprastante conseguì la sanatoria e l'abitabilità; mentre nel 2010 l'appartamento oggetto dell'esecuzione conseguì la sanatoria (con coerenza allo stato dei luoghi attuale), compreso la riapertura della finestra del locale caldaia, senza tuttavia presentare istanza di abitabilità parziale a perfezionamento del lungo iter burocratico.*

*Si segnala pertanto che sarebbe necessario ottemperare con la richiesta di abitabilità presentando la documentazione prevista.*

---

**Conformità catastale:** Si rimanda a quanto indicato nella perizia depositata dal CTU, nella quale alla pagina 4 si legge:

**4.3.2. Conformità catastale:** *è stata constatata la conformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale, per quanto riguarda l'appartamento, il box e la cantina. Si segnala che sarebbe opportuno provvedere al frazionamento del mappale 22 corrispondente ai cortili o giardini di pertinenza delle due unità abitative.*

**Stato occupativo.** Occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura. Emesso ordine di liberazione.

\*\*\*\*

Per richiedere la visita all'immobile contattare il custode giudiziario

**AVV. ALEX ALESSI**

Via Fontana, 22 - 20122 Milano

Tel: 02/59904339 - Fax: 02/45474064

avv.alessi@studioavvalessi.it

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

[www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it); [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net); sui quotidiani Corriere della Sera Edizione Lombardia e Leggo Milano

Milano, li 6 aprile 2021

Il Delegato alla vendita  
Avv. Alex Alessi