

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione III Civile – Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Silvia Vaghi

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

ex D.L. 83/2015 convertito con modificazioni in L. 132/2015

**Mercoledì 8 maggio 2019 ore 12:30**  
**1° esperimento**

Nella procedura di espropriazione immobiliare **R.G.E. 654/2018** delegata per le operazioni di vendita alla dr.ssa Rita Isabella Sansò

il professionista delegato Rita Isabella Sansò

- visto il Provvedimento del G.E. dr.ssa Silvia Vaghi del 29/01/2019;
- vista la perizia giurata dell'esperto del 11/12/2018;
- visto il pagamento del fondo spese del 25/01/2019 a cura del creditore procedente;
- visto l'art. 591 bis c.p.c.

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis c. 2 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, avente ad oggetto l'**immobile in Trezzano sul Naviglio (MI) Via G. Mazzini, 20/D** più avanti descritto, che si terrà mercoledì **8 maggio 2019 alle ore 12:30** con le seguenti modalità.

**Lotto unico al prezzo base d'asta di € 289.000,00, offerta minima valida pari al 75% e così € 216.750,00 (duecentosedicimilasettecentocinquanta/00).**

1) Le **offerte di acquisto** dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato in Milano Via Cerva, 1 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis c. 3 c.p.c.);

Le istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. dovranno essere inviate dal creditore istante, nel termine di 10 giorni antecedenti la data fissata per la vendita, al professionista delegato a mezzo PEC.

2) Ciascun offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare l'offerta in una **busta chiusa martedì 7 maggio 2019 dalle ore 9.30 alle 13:00** (giorno precedente l'apertura delle buste e l'esame delle offerte).

Sulla parte esterna della busta il professionista delegato annoterà:

- il nome di chi materialmente, previa identificazione, provvede al deposito e che può essere persona diversa dall'offerente;

- l'orario di presentazione della busta;
- il nome del professionista delegato;
- la data e l'ora della vendita.

3) La busta chiusa dovrà contenere

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data della udienza di vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni (con marca da bollo da € 16);
- un assegno circolare emesso da istituto bancario NON TRASFERIBILE intestato a "ESEC. IMM. RGE 654/18 TRIB. MILANO" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rinuncia all'acquisto da parte dell'offerente;
- fotocopie di
  - assegno;
  - carta di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente oltre eventuale permesso di soggiorno;
- eventuali poteri di rappresentanza (visura camerale in corso di validità, procura etc.);

4) L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

dichiarazione di residenza ed elezione di 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;

- per le **persone fisiche** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale se persona coniugata. L'offerente dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Coniugi in regime di comunione dei beni

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, 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. Diversamente, la domanda sottoscritta da un coniuge ha effetto anche per l'altro coniuge.

Alla vendita deve partecipare il sottoscrittore. Se l'offerta è presentata e sottoscritta da entrambi i coniugi, per partecipare alla gara al rialzo è necessaria la presenza di entrambi.

Successivamente all'aggiudicazione, e prima della redazione del decreto di trasferimento, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di esclusione dalla comunione prevista dall'art. 179 del codice civile, stipulata con atto notarile.

Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di **ditta individuale** dovrà essere indicata la Partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa in corso di validità, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche** i dati identificativi, Partita IVA e Codice Fiscale e le complete generalità del rappresentante legale. All'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza 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 in copia autentica;
- se **cittadino di altro Stato** non facente parte dell'Unione Europea, eventuale permesso di soggiorno in corso di validità o il certificato di cittadinanza al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

Ciascun offerente ai sensi dell'art. 571 c. 1 c.p.c. è ammesso a formulare offerta per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autentica, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti. È ammessa da parte dell'avvocato la presentazione di offerta per persona da nominare a norma dell'art. 579 c. 3 c.p.c. con l'obbligo, in caso di assegnazione, di dichiarare in Cancelleria nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il mandato, pena l'aggiudicazione definitiva del bene in capo all'avvocato stesso (art. 583 c.p.c.) - Cass. 8951/2016.

5) Ai sensi dell'art. 571 c. 2 c.p.c., l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

6) Il giorno della vendita sopra fissata 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 prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
  - se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso 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 partendo dall'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta **non potranno essere inferiori a € 5.000,00** (cinquemila/00).

### **IL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villino di tre piani fuori terra e uno interrato in Trezzano sul Naviglio (MI) alla Via Giuseppe Mazzini, 20/D composto da appartamento di tre locali oltre servizi e cantina per mq 145 di superficie commerciale equivalente con giardino di mq 92 e autorimessa al civico 20/B, individuati al Catasto Fabbricati del Comune come segue

#### **Appartamento e cantina**

Foglio 6 Map. 1389 Sub 7 cat.A/7 cl.2 p.T-1-2-S1 consistenza vani 6 superficie catastale mq 124 RC € 852,15

#### **Autorimessa**

Foglio 6 Map. 1389 Sub 17 cat.C/6 cl.5 p.S1 consistenza vani mq 14 superficie catastale mq 15 RC € 50,61

L'abitazione è posta ai piani T-1-2-S1 e si compone come segue  
p.T: ingresso, soggiorno/cucina, due balconi con scale al giardino;  
p.1: due camere, un bagno finestrato, un balcone;  
p.2-sottotetto senza permanenza di persone: ampio locale utilizzato come camera e ripostiglio utilizzato come bagno.  
p.S1: ampia cantina finestrata, locale caldaia/lavanderia, ripostiglio.

#### **Coerenze dell'appartamento**

Passaggio comune ai subb 5 e 6, area annessa all'unità sub 6, unità sub 6, unità sub 8, Via Mazzini.

#### **Coerenze della cantina**

Terrapieno su due lati, unità sub 6, unità sub 8.

#### **Coerenza dell'autorimessa**

Box sub 16, terrapieno, box sub 18, parti comuni.

#### **Stato occupativo**

L'immobile, occupato dal proprietario, è in corso di liberazione in forza dell'Ordine emesso dal Giudice dell'Esecuzione. L'immobile viene pertanto venduto come **libero**.

#### **Certificazione Energetica**

Nella Regione Lombardia è venuto meno l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica ai decreti di trasferimento emessi dall'Autorità Giudiziaria, a seguito di

deliberazione della Giunta Regionale n.3868 del 17 luglio 2015 in B.U., sezione ordinaria n.30 del 23 luglio 2015 e del decreto del Dirigente dell'Unità Operativa Energia e Reti Tecnologiche n.224 del 18 gennaio 2016 in B.U. sezione ordinaria n.3 del 22 gennaio 2016.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile

Si rinvia alla perizia depositata.

### **I TERMINI DEL SALDO PREZZO**

7) Il delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo, le spese necessarie per il trasferimento inclusi gli oneri fiscali sulla vendita (le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita come imposte sul trasferimento, agevolazioni etc. saranno fornite dal professionista delegato), e l'importo pari alla metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, a suo carico.

8) Il delegato, in applicazione alla richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, provvederà a indicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

9) Il termine per il deposito è di **120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Nel caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

10) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 c. 5 D.Lgs. 385/1993, alle condizioni ivi previste. Ove l'aggiudicatario non si sia avvalso di tale facoltà, il pagamento sarà effettuato direttamente al Creditore Fondiario ex art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/1993 nel termine fissato per il versamento del prezzo del presente avviso di vendita, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità di versamento fatta pervenire al delegato prima della vendita, con detrazione di un fondo per spese di procedura, nella misura che verrà indicata dal professionista delegato.

11) L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e potrà avvalersi della procedura di concessione di mutui prevista dal c.d. protocollo ABI (per le banche aderenti si rinvia al sito web [www.abi.it](http://www.abi.it)).

12) 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, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario.

### **LE CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa 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. 46 c. 5 DPR 380/2001 e 40 c. 6 L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per le eventuali spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in vendita, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile: "*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*".

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a spese e cura della procedura.

**Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie.** Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il Custode e il Professionista delegato (nonché referente della procedura).

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

Per informazioni e visite contattare

il Delegato alla vendita e Custode giudiziario Rita Isabella Sansò

Via Cerva, 1 Milano 20122

Mob. 331 4269580 – 338 7536218 Fax 02 4951 7357

[studioritasanso@gmail.com](mailto:studioritasanso@gmail.com)

Il professionista delegato  
Rita Isabella Sansò

Milano, 28 febbraio 2019