

**Studio Legale Associato  
MANCUSO CONTI LAZZATI  
Avv. Marco Mancuso  
Via Curtatone, 6 -20122 Milano  
Tel. 02.99253082- 99253083  
Fax 02.99253084  
mancuso@mlcavvocati.it**

**TRIBUNALE DI MILANO  
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E. DOTT. SSA RITA BOTTIGLIERI**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 686/2009, professionista delegato per le operazioni di vendita, l'Avv. Marco Mancuso, con studio in Milano, Via Curtatone, n. 6.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Il sottoscritto Avv. Marco Mancuso:

- vista l'ordinanza di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice del 21/1/2020;
- vista la perizia dell'Arch. Fabio Colmano;
- visto il provvedimento del GE Dott.ssa Rita Bottiglieri del 28/06/2021
- 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 degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **DUE LOTTI**.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**LOTTO UNO**

**Euro 370.300 (trecento settantamila e trecento/00)**

offerta minima **Euro 277.725 ( duecento settantasette mila e settecento venti cinque /00)**

**LOTTO DUE**

**Euro 41.400 (quarantuno mila quattrocento/00)**

offerta minima **Euro 31.050 ( trentuno mila e cinquanta /00)**

- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Curtatone n. 6 dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 15.30 alle ore 18.30 del giorno 20/10/2021 dalle ore 10.00 alle ore 13.00 del giorno 21/10/2021 .**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta di acquisto irrevocabile sino alla data di udienza fissata per la gara e comunque per almeno 120 giorni sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

#### **Contenuto della dichiarazione di offerta**

##### **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, dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge 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.
  - 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 o 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 per il lotto 1 ad Euro 277.725 ( duecento settantasette mila e settecento venti cinque /00) e per il lotto 2 ad Euro 31.050 ( trentuno mila e cinquanta /00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
  - **La cauzione**, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Esecutiva n. 686/2009 R.G.E., Tribunale di Milano**" che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 5) Può essere presentata istanza di assegnazione del bene immobile fino a dieci giorni prima della data fissata per la vendita

4) In **DATA 22/10/2021 ALLE ORE 15.30** presso lo studio del delegato Avv. Marco Mancuso, in Milano, Via Curtatone, 6 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 sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non sia stata presentata istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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, 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 prezzo base come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**
- 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 sarà **di Euro 5.000 ( cinquemila ) per il lotto 1 ed di Euro 1.000 ( mille ) per il lotto 2**, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione.
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; 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).

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, secondo le modalità che verranno comunicate dal delegato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, compresa la quota a suo carico del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante, a:

- € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00;
- € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00;
- € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00. (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione); 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 poi al residuo 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; 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;

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 o al custode giudiziario. Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a fare pervenire al delegato alla vendita almeno quindici giorni prima del termine per il versamento del residuo prezzo, 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.

6) 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 47/1985 e successive modificazioni ed 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

C) 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;

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”*.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **LOTTO UNO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento in Milano, Via Del Mare, 80, composto da due locali, cucina, bagno, ripostiglio e giardinetto al piano terreno; tre locali, doppi servizi e vano di cantina al piano interrato, agibili ma non abitabili.

**Il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune come segue**

#### **Appartamento e cantina**

foglio 645 particella 242 subalterno.109, Via Del Mare, 80 piano S1-T, categoria A/2, classe 10, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 167mq, superficie catastale escluse aree scoperte 157mq, rendita Euro 1.530

Confini da nord in senso orario

**dell'appartamento con giardino – piano terra:**

via De Finetti, via Del Mare, altra unità immobiliare., parti comuni (disimpegno comune e vano scala), altra unità immobiliare.

**dell'appartamento – piano interrato:**

parti comuni (intercapedine), parti comuni (intercapedine), altra unità immobiliare., parti comuni (disimpegno e vano scala), parti comuni (disimpegno comune)

**della cantina:**

parti comuni (disimpegno), altra U.I., parti comuni (disimpegno), parti comuni (disimpegno)

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**conformità edilizia:**

**NON CONFORME**

Considerata l'irreperibilità della pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito con DIA PG 1169441/2004 del 22/11/2004, l'esperto che ha redatto la perizia, ai fini della verifica della regolarità edilizia, ha tenuto in considerazione le difformità che sono emerse nel corso del sopralluogo del 9/11/2018 tra lo stato di fatto e le planimetrie di progetto allegate alla convenzione del 20/07/2004 rep. 111424/18352 oltre alle planimetrie catastali in atti.

Tali difformità consistono in:

**Piano Terra e giardino**

- Demolizione, nel disimpegno d'ingresso, del muretto indicato in planimetria catastale con h 1.00 mt
- Costruzione, nel giardino di proprietà, di una tettoia per il deposito degli attrezzi realizzato parzialmente oltre il confine della proprietà;

**Piano Interrato**

- Demolizione parziale della muratura perimetrale, per l'installazione di una piccola finestra di aerazione verso il disimpegno comune;
- Costruzione di un controsoffitto nel bagno principale e lungo la parete perimetrale del locale attiguo;

**Conformità catastale:**

**NON CONFORME**

Durante il sopralluogo l'esperto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Tali difformità consistono in:

### **Piano Terra e giardino**

- Demolizione, nel disimpegno d'ingresso, del muretto indicato in planimetria catastale con h 1.00 mt;
- Costruzione, nel giardino di proprietà, di una tettoia per il deposito degli attrezzi realizzato parzialmente oltre il confine della proprietà;

### **Piano Interrato**

- Demolizione parziale della muratura perimetrale, per la formazione di una piccola finestra di aerazione;
- Costruzione di un controsoffitto nel bagno e lungo la parete perimetrale del locale attiguo;
- Errata indicazione del secondo bagno, adibito attualmente a locale S.P.P.;

Gli abusi sono sanabili mediante:

- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
- Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
- Aggiornamento catastale

- Spese di:

- rimozione tettoia abusiva installata in giardino
- Chiusura vano vano finestra al piano interrato

(l'apertura potrà in alternativa essere autorizzata solo attraverso apposita delibera condominiale)

Il tutto come meglio indicato in perizia

## **LOTTO 2**

In Comune di Milano (MI), nell'edificio condominiale denominato "Cascina Cantalupa", via Del Mare n. 80/via De Finetti n. 13, piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa

### **Il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune come segue**

foglio 645 particella 242 subalterno 50, Via Del Mare, 80 piano S1, categoria C/6, classe 9, consistenza 37 mq, superficie catastale totale 41 mq, rendita Euro 294,28

Coerenze da nord in senso orario

parti comuni (disimpegno), altra U.I., parti comuni (corsello di manovra), parti comuni (disimpegno)

### **ABITABILITA':**

NON è risultata reperibile la dichiarazione di fine lavori, la domanda di agibilità ed infine il suo documento di rilascio.

È risultata reperibile unicamente la dichiarazione di fine lavori relativa alle unità immobiliari oggetto di recupero di sottotetto ai fini abitativi; non oggetto della presente procedura

In data 30/7/2019 l'Ufficio Visure, consultando il software gestionale, comunicava che a video, non risultano presentate la dichiarazione di fine lavori e la domanda di agibilità; invitando l'esperto a rivolgersi al geom. Manzoni

In data 03/09/2019 il geom. Manzoni comunicava verbalmente non essersi occupato della pratica in oggetto e di non avere notizie circa l'eventuale rilascio del certificato di agibilità dello stabile

A seguito di ulteriori approfondimenti, i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Milano precisano che, ai fini della presentazione di future pratiche edilizie, la proprietà, dimostrando la parziale irreperibilità del fascicolo edilizio oltre che la presentazione dell'atto notarile nel quale vengono elencate tutte le pratiche edilizie e verificata la rispondenza alle normative e allo strumento urbanistico vigente, potrà ottenere i permessi di trasformazione edilizia.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **Conformità edilizia:**

NON RILEVABILE

Considerata l'irreperibilità della pratica edilizia relativa all'ultimo stato assentito con DIA PG 1169441/2004 del 22/11/2004, il perito incaricato di redigere la perizia, ai fini della verifica della regolarità edilizia, ha tenuto in considerazione lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e le planimetrie catastali in atti.

Durante il sopralluogo, il perito incaricato di redigere la perizia NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

#### **Conformità catastale:**

**CONFORME**

Durante il sopralluogo il perito incaricato di redigere la perizia non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Il tutto come meglio indicato in perizia

#### **Stato occupativo:**

Da una verifica effettuata all'anagrafe tributaria presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione non finanziaria a nome degli esecutati in qualità di dante causa.

L'immobile, pertanto viene venduto come libero.

La relazione dell'esperto nominato dalla procedura è disponibile anche sul Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo internet **pvp.giustizia.it/pvp** e sui siti internet: internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.net](http://www.legalmente.net);

**Per richiedere la visita all'immobile effettuare la prenotazione sul Portale delle vendite pubbliche**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

Avv. Marco Mancuso, Via Curtatone, 6 Milano, telefono 0299253082 fax 0299253084 mail [mancuso@mlcavvocati.it](mailto:mancuso@mlcavvocati.it)

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima

Milano, 6 luglio 2021

Avv. Marco Mancuso