

AVVOCATO FABIO FESTA

20129 Milano, Via G. Sidoli, 1  
20813 Bovisio Masciago (MB), Via Vittorio Alfieri, 34  
[fabio.festa@milano.pecavvocati.it](mailto:fabio.festa@milano.pecavvocati.it) – [f.festa@libero.it](mailto:f.festa@libero.it)  
t/f 0362/597159



**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R.G.E. 108/2021**

Giudice dell'Esecuzione **Dott. G. PURICELLI**

Promossa da

BCC di Milano S.C., in persona del suo legale rappresentante p.t., creditore procedente

Contro

*Indicazione omessa: Decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, 9° comma.*

**AVVISO DI VENDITA**

Il delegato avv. Festa Fabio, con studio in Bovisio Masciago, Via Alfieri, 34

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 23/11/2021;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ;

- vista la liquidazione del fondo spese necessario a dar corso alle operazioni di vendita

**AVVISA**

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

1) La vendita avrà luogo in UNICO LOTTO.

2) il prezzo base è determinato in € **100.000,00** (centomila/00)

3) Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base come qui determinato, ovvero pari o superiori a € **75.000,00** (settantacinquemila/00).

4) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita dovrà depositare, entro le ore 13.00 del giorno 27 APRILE 2022 presso lo studio del Professionista Delegato in Bovisio Masciago, Via Alfieri, 34 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c) una busta chiusa (in calce alla quale indicare la data dell'asta, il lotto e il nominativo del Professionista Delegato) contenente l'offerta di acquisto sottoscritta dall'offerente, con l'indicazione del prezzo che si intende offrire, munita di bollo da € 16,00 e corredata:

a) se persona fisica, da fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'udienza per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione ex art. 179 codice civile);

b) se persona giuridica, certificato del registro delle imprese ovvero documento che giustifichi i poteri del rappresentante legale della persona giuridica partecipante, nonché fotocopia del documento d'identità del o dei rappresentanti legali.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta è irrevocabile fino alla data della vendita indicata e comunque per almeno 120 (centoventi) giorni.

5) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **“Proc. Esec. Imm.re RGE 108/2021”**, da inserire all'interno della busta contenente l'offerta, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria;

6) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra riportata;

7) In data **28 APRILE 2022 alle ore 11.30**, presso lo studio del delegato Avv. Fabio Festa, in Bovisio Masciago, Via Alfieri, 34, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

La gara si svolgerà secondo le modalità stabilite dall'art. 581 c.p.c.

Sono ammessi rilanci di importo non inferiore a € **1.500,00**,

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

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 sopra indicato, ma inferiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora tuttavia concorrano istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione del maggior offerente anche in caso di mancata adesione alla gara; in caso di 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 ha 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.

8) l'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo già versato per cauzione. Detto importo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

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

10) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata da parte del creditore fondiario, l'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario (nel rispetto delle indicazioni fornite dal GE al delegato), la parte del prezzo che corrisponde al credito (del predetto istituto) per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 55 del T.U. delle leggi sul credito fondiario e della legge 385/1993 e dovrà versare al delegato l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, entro il medesimo termine di 120 giorni (centoventi) dall'aggiudicazione nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare in cancelleria e presso lo studio del delegato, entro 15 giorni dalla data fissata per la vendita, nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

11) 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.

12) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO**

**In comune di Pozzo d'Adda (MI), via Sant'Elisabetta, 36/B**, intera piena proprietà di:

- un appartamento al piano primo e secondo (sottotetto) composto al primo piano da locale "open space" ingresso/soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno, due balconi, scala di collegamento ai locali sottotetto. Al piano secondo (sottotetto) disimpegno, due camere, bagno e balcone.

L'immobile è censito nel catasto Fabbricati al **foglio 4, particella 408, subalterno 707**, cat. A/3, classe 4, cons. 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq, rendita catastale euro 177,14.

Coerenze appartamento in senso orario da nord: prospetto su giardino di altra proprietà, altra u.i., prospetto su giardino di altra proprietà, scala e pianerottolo comuni (mapp 408 sub 702), altra u.i.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione estimativa depositata nel fascicolo della procedura presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano e presso lo Studio del professionista delegato alla vendita e sui siti internet ove è disposta la pubblicazione della presente vendita.

#### **Provenienza**

Il bene immobile risulta di proprietà dei debitori eseguiti a loro pervenuti per atto di acquisto a rogito notaio dott. Patanè Francesco Luigi, in data 05/06/2009, rep 28503/4669, trascritto presso la conservatoria di Milano 2 il 01/07/2009 ai nn. 81299/48856.

#### **Regolarità Catastale-Edilizio-Urbanistica**

Gli immobili 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. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 o quelli 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 prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il perito ha rilevato che la distribuzione dei tavolati presenta alcune difformità sostanziali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie in atti. Al piano primo in luogo della camera da letto è stata realizzata la zona cottura e non è stato realizzato il tavolato divisorio tra quello che avrebbe dovuto essere la camera da letto e il soggiorno. Al piano secondo (sottotetto) in luogo del locale open space senza permanenza di persone sono stati realizzati due camere e un bagno. Al piano sottotetto le altezze minime risultano superiori a quanto previsto in progetto. Il PGT vigente prevede per la zona in cui si trova l'immobile l'inibizione della possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti. Tali difformità non sono sanabili. Per le stesse ragioni alla base del giudizio della mancata conformità edilizia il perito ha concluso assumendo che non sussiste la conformità catastale.

Per ogni puntuale descrizione della situazione catastale edilizia si fa espresso rimando alla relazione, di cui si da pubblicazione unitamente al presente avviso di vendita.

**Classe Energetica**

La presente vendita è esonerata dalla produzione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

**Spese Condominiali**

L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2 disp. att. c.c., se non soddisfatte dalla procedura esecutiva.

**Stato di possesso**

L'immobile è OCCUPATO dal debitore.

**AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO O PER L'ASSEGNATARIO**

Ai sensi dell'art. 179 bis. disp. att. c.p.c., dell'art. 7 del D.M. 313/1999 e in base alla sentenza della Corte di Cassazione III sez. civ. del 9/1/2010 n. 711, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese, i diritti e le competenze successive alla vendita, nonché ai sensi dell'art. 2, c. 7 DM 15/10/2015 n. 227 la metà del compenso del delegato alle operazioni di vendita, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastali; detto importo verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione e dovrà essere versato entro il termine del pagamento del saldo prezzo e delle imposte relative.

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), pertanto le imposte, le tasse, i diritti e gli onorari relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico della procedura esecutiva.

Il sottoscritto delegato avvisa che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avvocato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

Custode dell'immobile è il sottoscritto Avv. Fabio Festa, con studio in Milano, via G. Sidoli, 1 e in Bovisio Masciago (MB), via Vittorio Alfieri 34, tel. 0362597159, mail f.festa@libero.it, che provvederà, anche tramite un suo incaricato, ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita degli immobili.

Al presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>) mediante pubblicazione sulle edizioni lombarde dei quotidiani "La Repubblica", "Metro Milano", "Corriere Lombardia", "Leggo", sui siti internet [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it) e [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.venditepubblichenotarili.notariato.it](http://www.venditepubblichenotarili.notariato.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), mediante l'affissione del cartello VENDESI all'ingresso dello stabile, mediante mail all'amministratore dello stabile affinché lo divulghi ai condomini.

Milano, 7 febbraio 2022

Il Professionista delegato

Avv. Fabio Festa