

AVV. NICOLA BUQUICCHIO  
VIA SAN DAMIANO 2 – MILANO  
TEL. 02/49794072 – FAX 02/49632365  
E-MAIL: [nicola.buquicchio@bnlex.eu](mailto:nicola.buquicchio@bnlex.eu)  
PEC: [nicola.buquicchio@milano.pecavvocati.it](mailto:nicola.buquicchio@milano.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE TERZA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT. ROBERTO ANGELINI**

Procedura di espropriazione immobiliare **RGE n. 877/2022**, promossa da MILANO CASA VALUE S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Tommaso Cunietti, con delega per le operazioni di vendita, all'Avv. Nicola Buquicchio, con studio in Via San Damiano 2, Milano (MI).

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

*secondo le norme del D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni in L. n. 132/2015*

Il sottoscritto Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Nicola Buquicchio:

- vista l'ordinanza di delega del 11/10/2023;
- vista la Relazione di Stima dell'Esperto, Arch. Elisabetta Nicoletti;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 bis, comma 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**

La fissazione della **VENDITA SENZA INCANTO in data 19 marzo 2024, ore 17.00**, presso lo studio del Professionista Delegato, in Via San Damiano 2, Milano, dell'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, alle seguenti modalità e condizioni:

- 1.** La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.
- 2.** Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
  - **PREZZO BASE ASTA: € 131.000,00** (centotrentunomila/00);
  - **OFFERTA MINIMA: € 98.250,00** (novantottomilanoduecentocinquanta/00);

3. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato, in Milano (MI), Via San Damiano n. 2, **entro le ore 13.00 del giorno 18 marzo 2024**, giorno precedente alla data di apertura delle buste.

La busta dovrà contenere la dichiarazione, con marca da bollo da € 16,00, di offerta irrevocabile di acquisto 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 camerale o altro documento del registro delle imprese (C.C.I.A.A.), da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente a sottoscrivere la dichiarazione di offerta ed a partecipare all'asta di vendita;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.;
- 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, il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della Relazione di Stima dell'Esperto e di conoscere lo stato dei beni;

- la dichiarazione di residenza dell'offerente e l'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;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, a pena di inefficacia dell'offerta medesima;
- un assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente, intestato come segue:

**TRIBUNALE DI MILANO-SEZ.ESEC.IMMOB. R.G.E. N. 877/2022**

**IBAN: IT 52 Y 03267 01600 000100000595**

**BIC: GAEOITM1XXX**

4. **Alla vendita senza incanto**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto.

**In caso di unica offerta:**

- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta, inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;

**In caso di pluralità di offerte:**

- si procederà alla gara sull'offerta più alta, ex art. 573 c.p.c., con rilancio minimo secondo le condizioni della vendita ed aggiudicazione in favore del maggiore offerente;
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa e, nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta;
- se il prezzo raggiunto all'esito della gara o, in mancanza di essa, indicato nell'offerta maggiore o, a parità di prezzo offerto, in quella presentata per prima è inferiore al prezzo base d'asta, non si farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per esperimento di vendita.

**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).

5. **Nel caso di aggiudicazione**, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, detratto l'importo della cauzione già versato.
- L'aggiudicatario dovrà versare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, sul conto corrente della procedura, indicato al precedente articolo 3, quanto segue:
    - (i) il residuo saldo prezzo di acquisto;
    - (ii) le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; e
    - (iii) la quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, secondo i valori medi previsti dal D.M. 227/2015.
  - qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario e sia stata avanzata specifica istanza non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, sul conto che verrà indicato dal delegato, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, mentre l'eventuale residuo sarà versato al delegato nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione.
  - 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, dandone esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO:

#### In Comune di LIMBIATE (MB), Via Lorenzo Mascheroni n. 11.

- Appartamento ad uso abitazione di tipo economico posto al primo piano, avente doppio accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, bagno e 2 balconi, con annesso vano cantina al piano terra, come descritto nella Relazione di Stima.
- Il tutto è censito al Catasto Fabbricati, Comune di Limbiate (MB), proprietà 1/1, al foglio 38, part. 387, sub 103, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale 101 mq., Rendita € 340,86, posto ai piani 1 – S1.
- L'immobile è situato nella zona semicentrale di Limbiate, Comune localizzato nella zona nord di Milano, all'interno di un fabbricato risalente agli anni 60 costituito da 2 piani fuori terra a destinazione residenziale ed un corpo distinto dal primo destinato alle cantine situate al piano terra, come evidenziato nella Relazione di Stima.

**Coerenze:** da nord, in senso orario, appartamento: altra unità immobiliare, vuoto su altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e corpo scala comune, cortile comune – cantina: altra unità immobiliare altro mappale, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, come descritto nella Relazione di Stima.

**Provenienza:** l'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato, con atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Maria Borlone in data 17/10/2007 rep. n. 71552/10849 (notaio in Milano), trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data 27/10/2007 ai nn. 161154/84931.

**Stato occupativo:** L'immobile risulta in stato di abbandono, nonostante risulti in essere un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato presso l'ufficio DPMI2 UT MILANO 3 al numero 8753 SERIE 3T in data 13/11/2020 con durata dal 12/11/2020 al 11/11/2024 e rinnovo automatico di ulteriori 4 anni, salvo disdetta 6 mesi prima della scadenza. La lettera di disdetta è stata inviata dal Custode Giudiziario in data 22/09/2023, ma non recapitata, in quanto il conduttore risulta irreperibile al pari della locatrice/debitore esecutato, da diversi anni.

**Regolarità catastale ed edilizia dell'immobile:** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Relazione di Stima, 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 di vendita le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto, fermo restando che 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.

Quanto alla cantina, si segnala che dalla planimetria descritta nella Relazione di Stima, viene indicato un unico vano, rispetto ai tre locali cantina rilevati in loco.

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio relativamente alla cantina in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1.500,00 ed un massimo di € 2.500,00. Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in € 2.000,00, comprensivo anche di spese tecniche.

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

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 ed azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura.

**Attestato di prestazione energetica:** non presente, ai sensi di quanto indicato nella Relazione di Stima.

**Oneri condominiali:** le spese ordinarie di gestione dell'immobile non pagate negli ultimi due anni ammontano a complessive € 1.350,00, come indicato nella Relazione di Stima.

L'immobile risulta amministrato dallo Studio PShark building S.r.l. con sede in Via Isonzo 29 -20813 Bovisio Masciago (MB), che il futuro aggiudicatario dovrà contattare al fine di conoscere gli importi aggiornati per spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente gravanti in via solidale con il debitore esecutato ai sensi dell'art. 63, IV comma, disp. att., c.c., nonché eventuali oneri per lavori di manutenzioni effettuati, in corso e/o deliberati.

**Informazioni generali:** per qualsiasi informazione sulle modalità di partecipazione all'asta, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Nicola Buquicchio, tel. 02.49794072 – fax 02.49632365, e-mail: [ufficio@bnlex.eu](mailto:ufficio@bnlex.eu), il quale provvederà, anche a mezzo di un proprio incaricato, previo appuntamento, ad accompagnare gli interessati alla visita dell'immobile.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato in estratto, sul quotidiano Metro (Ed. Milano) e integralmente sul Portale delle Vendite Pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti internet: [www.EntieTribunali.it](http://www.EntieTribunali.it), [www.Aste.Immobiliare.it](http://www.Aste.Immobiliare.it), Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it, [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it) e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it e AvvisiNotarili.Notariato.it, nonché sui seguenti siti internet: [www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it).

Per ogni altra informazione, si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice dell'Esecuzione il 11/10/2023 ed alla Relazione di Stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sugli altri canali pubblicitari sopra descritti.

Milano, 27 dicembre 2023

Avv. Nicola Buquicchio

