

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE - R.G. 49/2023 e 50/2023
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART. 268 CCII

Debitori: (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

G.D.: Dott. Sergio Rossetti

Liquidatore: Avv. Daniele Portinaro

* * *

PRIMO AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' ANALOGICA

Lo scrivente Avv. Daniele Portinaro, con studio in Milano, via Solferino n. 7, telefono n. 02/76.02.84.98, email: studio@elexia.it, indirizzo pec: daniele.portinaro@milano.pecavvocati.it,

- vista l'integrazione del programma di liquidazione *ex* art. 272, comma 2, CCII, depositata in data 27 febbraio 2025 (con "visto agli atti" in data 3 marzo 2025);

- vista la perizia di stima dell'arch. Stefania Tateo in data 27 aprile 2024;

AVVISA

che il giorno **venerdì 28 novembre 2025, alle ore 10.00, in Milano, via Solferino n. 7**, si terrà la vendita senza incanto, in modalità analogica, della seguente unità immobiliare:

LOTTO UNICO

in Comune di Limbiate (MB), Via Sardegna n. 7

piena proprietà, per la quota 1/1, di cinque locali cantina al piano seminterrato, che si sviluppano su una superficie lorda complessiva di circa mq 200, così censiti al catasto:

Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 70, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 37 mq, rendita € 50,92;

· **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 71**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 37 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 55,42;

· **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 72**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 39 mq, superficie catastale 45 mq, rendita € 58,41;

· **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 73**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 34 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 50,92;

· **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 74**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, superficie catastale 39 mq, rendita € 49,43.

Coerenze

gli immobili confinano a nord con intercapedine, a sud con corridoio comune e altre proprietà, ad ovest con parti comuni e altre proprietà e ad est con corridoio comune e cortile interno.

Conformità edilizia/catastale-urbanistica

Con riguardo alla conformità urbanistico-edilizia, si rimanda a quanto evidenziato dal CTU della procedura, arch. Stefania Tateo, che nella perizia depositata in atti ha evidenziato che *“gli immobili in esame sono conformi con quanto autorizzato sul PdC n. 13131/1963 del 24.07.1963, ad esclusione di alcune difformità consistenti nella eliminazione di alcune parti dei tramezzii divisorii e nella chiusura di 5 porte (con ingresso dal corridoio comune) [cfr. all. 2-3-4,9]. Tali irregolarità possono essere sanate mediante richiesta di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) da presentarsi al Comune di Limbiate. Si stima un costo indicativo di circa 2.000,00 euro, comprensivi di tecnico abilitato, degli accessori di legge e dei costi amministrativi.”*. In relazione alla conformità catastale, come indicato dal CTU in perizia: *“gli immobili in esame, sono conformi con quanto rappresentato sulle schede catastali (in atti al NCEU dal 13.100.1966- all. 2) ad eccezione di alcune difformità consistenti nella eliminazione di alcune parti dei tramezzii divisorii e nella chiusura di 5 porte (con ingresso dal corridoio comune) [cfr. all. 2-3-4,9]. Pertanto, è necessario l'aggiornamento e relativo accorpamento dei singoli subalterni in un unico subalterno, mediante deposito di pratica DOCF A al NCEU dell'Agenzia delle Entrate. Si stima un costo indicativo di circa Euro 500,00 comprensivo di tecnico abilitato e accessori di legge”*.

Stato di occupazione

Libero.

*** **

La vendita dell'unità immobiliare in oggetto avverrà con le seguenti **modalità e condizioni**.

A) La vendita avverrà in lotto unico.

L'unità immobiliare in parola è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, arch. Stefania Tateo, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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 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 presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non 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 – 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) Il prezzo base di vendita è stabilito in **euro 52.000,00** (cinquantaduemila/00), oltre oneri fiscali. Saranno considerate, altresì, valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base, quindi pari ad **euro 39.000,00** (trentanovemila/00).

C) Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore.

D) Le offerte dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 13.00 del giorno 27 novembre 2025** in Milano, via Solferino n. 7 - dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13 - in **busta bianca chiusa** senza alcuna annotazione all'esterno, nella quale deve essere inserita l'offerta irrevocabile di acquisto in bollo di € 16,00, oltre ad un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Milano – Liquidazione

controllata n. 49/2023” per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto.

All’offerta, che dovrà riportare le generalità complete dell’offerente, dovranno essere allegati:

a) copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente (eventualmente copia del permesso di soggiorno in corso di validità), oltre all’indicazione di un recapito telefonico utile e, se disponibile, un indirizzo mail al quale ricevere le comunicazioni;

Se l’offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell’unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo), e copia dell’estratto di matrimonio.

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l’offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell’altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

b) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

c) se l’offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l’offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

d) se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l’offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d’identità;

e) se l’offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d’identità di entrambi;

f) dichiarazione di conoscenza integrale dell'avviso di vendita, nonché dello stato di fatto e di diritto degli immobili, anche sotto il profilo edilizio, urbanistico e ambientale, della perizia tecnico estimativa dei beni redatta dall'arch. Stefania Tateo, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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

E) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

F) All'atto del deposito della busta chiusa contenente l'offerta, il Liquidatore provvederà ad annotare sull'esterno della busta il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nominativo del Giudice titolare della procedura, la data dell'udienza fissata per la vendita, la data e l'ora della consegna della busta.

G) In data **28 novembre 2025, alle ore 10.00**, avanti al Liquidatore, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo a base d'asta sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo a base d'asta sopra indicato, ma pari o superiore al 75% dello stesso, 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.;

2) 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, 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Lo scrivente Liquidatore darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte, delle istanze di assegnazione se presenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **euro 1.500,00 (millecinquecento/00)**.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

H) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e le imposte di trasferimento (che il Liquidatore comunicherà all'aggiudicatario), detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale e che non potrà in alcun caso essere prorogato).

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.

Ai sensi degli artt. 585, 4° comma, c.p.c. e 22 D. Lgs. n. 231/2007, l'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio sulla provenienza delle somme utilizzate per il versamento di cauzione e saldo prezzo.

I) La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con atto notarile.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellati a spese e cura della procedura, unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della procedura.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione allo scrivente Liquidatore e, al più tardi al momento della consegna della

prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

K) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

L'unico ausiliario della procedura di liquidazione controllata è il liquidatore giudiziale (referente della procedura).

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Lo scrivente è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento. Lo scrivente provvederà, inoltre, previo appuntamento, ad accompagnare separatamente, alla visita del bene immobile oggetto di vendita, coloro i quali avranno manifestato interesse, e ciò anche tramite un proprio incaricato.

Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, unitamente alla perizia di stima dell'arch. Stefania Tateo, verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data dell'asta nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti internet EntieTribunali.it - Aste.Immobiliare.it - Vendite Pubbliche Notarili.Notariato.it - Immobiliare.it.

Milano, 26 settembre 2025

Il Liquidatore
avv. Daniele Portinaro