

STUDIO LEGALE  
**AVVOCATO CATERINA SANTORO**  
VIA AUGUSTO ANFOSSI N. 36  
20135 MILANO  
TEL FAX 025513984 CELL 3334157035  
MAIL [avvocatocaterinasantoro@gmail.com](mailto:avvocatocaterinasantoro@gmail.com)  
PEC [caterina.santoro@milano.pecavvocati.it](mailto:caterina.santoro@milano.pecavvocati.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**TERZA SEZIONE CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. E. DOTT. SSA IDAMARIA CHIEFFO**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. N. 1873//2018 promossa da:  
CONDOMINIO GUERRAZZI DI VIA GUERRAZZI, 11 LIMBIATE -creditore procedente – con  
AVV. Mauro Gallinari PEC [avv.mauro.gallinari@legalmail.it](mailto:avv.mauro.gallinari@legalmail.it);  
e con l'intervento di UNICREDIT SPA e per essa DOVALUE SPA Con Avv. Filippo Carimati  
PEC [filippo.carimati@monza.pecavvocati.it](mailto:filippo.carimati@monza.pecavvocati.it)  
delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Caterina Santoro  
Con studio in Milano Via Augusto Anfossi n. 36

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**DEL 4 MARZO 2022 ORE 16,00**

**SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015**

Il sottoscritto Avv. Caterina Santoro

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. del Giudice in data 15.12.2021
- vista la perizia del Dott. Ssa Architetto Rossana Bettera del 6.2.2020
- 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 modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in n. 1 lotto appartamento con cantina e autorimessa;
- 2) il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:

**lotto n. 1 EURO 121.950,00** (centoventunomilanovecentocinquanta/00) prezzo base

offerta minima EURO 91.462,50 (novantaunomilaquattrocentosessantadue/50)

3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Via Augusto Anfossi n. 36 20135 Milano entro le ore 13,00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da euro 16,00) di offerta irrevocabile 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/0 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 risultino i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta a partecipare 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;

-l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto;

-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 ed 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 immobiliari del Tribunale di Milano;

**-l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad EURO 91.462,50 a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

**La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Esec. R.G.E. N. 1873/2018 Tribunale di Milano”** ;

4) **in data 4 MARZO 2022 alle ore 16,00 presso** lo studio del delegato, in Milano Via Augusto Anfossi n. 36 si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide - anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.:

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

-il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente all'orchè sia trascorso 1 (uno) minuto dall' ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;

-l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente in busta chiusa; 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 valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.**

-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) Entro e non oltre il termine di giorni 120 l'aggiudicatario, dedotta la cauzione dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **R.G.E. N. 1873/2018 Avv. Caterina Santoro** le seguenti somme:

-il **saldo prezzo di acquisto** (dedotto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.);

-la **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2 comma 7 D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad **euro 697,84** da intendersi comprensivi degli accessori di legge, ovvero la somma che sarà calcolata sul prezzo di aggiudicazione. ;

- le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, 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.

Con questo avviso si rende noto che 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; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato,

6) 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 e azioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

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 in solido, solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

7) 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 2013 n. 269. 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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO N. 1: appartamento con cantina e box

In Comune di Limbiate Via Francesco Domenico Guerrazzi, 11 :

intera piena proprietà di:

appartamento ad uso abitazione ;

posto al piano terra t/S1 composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi- MQ 77 circa-

**Riferimenti catastali:** Catasto dei Fabbricati del Comune di Limbiate al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 39 particella 125 subalterno 718 categoria A/3 classe 4 consistenza 76 mq vani, 5 rendita catastale Euro 374,43.

**Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:** cortile comune su due lati, ingresso e vano scala comuni, ancora cortile comune.

**Coerenze cantina da nord in senso orario:** altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare, corridoio comune.

**Autorimessa di mq 14,00 riferimenti catastali:** foglio 39, particella 125, sub 719 cat C/6, classe 5, consistenza 12 Mq posta al piano S1, R.C. 37,18.

**coerenze:** da nord in senso orario: altra unità immobiliare, spazio di manovra, altra unità immobiliare, cortile comune.

**Regolarità urbanistica- edilizia e catastale del bene:** come da pag. 5 della perizia si evidenziano delle difformità -

Sono indicate le pratiche edilizie.

**Conformità tecnica impiantistica:** non è stato possibile risalire alla documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti.

**Stato occupativo:** l'immobile risulta occupato dell'esecutata e dalla sua famiglia è pertanto posto in vendita come libero. Per la liberazione informazioni presso il custode giudiziario.

Per richiedere la visita dell'immobile contattare il custode giudiziario AVV. CATERINA SANTORO Tel 02/5513984 Cell 3334157035 Mail [avvocatocaterinasantoro@gmail.com](mailto:avvocatocaterinasantoro@gmail.com).

per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sui seguenti siti internet e sul portaledellevednitepubbliche.giustizia.it

[www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it) – [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it) – [venditepubblichenotarili-notariatoimmobiliare.it](http://venditepubblichenotarili-notariatoimmobiliare.it)- [annuncirepubblica.it](http://annuncirepubblica.it)- [avvisi-notariato.it](http://avvisi-notariato.it) – [repubblicamilano.it](http://repubblicamilano.it)

metro milano- nonché sui siti trovocasaq.corriere.it- www.trovo.aste.it- legalmente.it- corrierelombardia.it-  
leggo-

Milano li 22.12.2021

Avv. Caterina Santoro