

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo**  
**Esecuzione immobiliare n. 1621 / 2019 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**DI n. 5 (CINQUE) LOTTI**  
**(offerte in busta chiusa)**

Nella esecuzione immobiliare n. 1621 / 2019 R.G.E. promossa dal  
Condominio di Via Momigliano, 2 Milano, con l'avv. Annamaria Brunetti  
contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art.174, comma 9 del D.Lgs. 30.06.2003 n.196

\* \* \* \* \*

Il Professionista delegato Avv. Paola Murru,  
- viste le ordinanze ex art. 591 bis c.p.c. emesse dal G.E. il 14.12.2021 e 27.01.2022;  
- visto il fondo spese pagato il 29.11.2021 dalla creditrice fondiaria intervenuta;  
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **12 LUGLIO 2022 alle ORE 10,00**, nello Studio in Milano, Via Cerva n. 1,  
è fissata la prima **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili pignorati:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1) (UNO)**

In Comune di **MILANO (MI), VIA ATILIO MOMIGLIANO n. 2**: piena proprietà  
di appartamento, sito al piano seminterrato, composto da un locale più servizio.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **580**, particella **230** subalterno **701**, Via Attilio Momigliano n. 2, piano S1, zona  
censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale  
mq. 16, totale escluse aree scoperte mq. 16, rendita € 170,43.

Coerenze, da nord in senso orario: subalterno 711, via Barrili, subalterno 702, corridoio  
comune.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello  
stabile di cui l'unità fa parte.

\* \* \* \* \*

**LOTTO 2) (DUE)**

In Comune di **MILANO (MI), VIA ATILIO MOMIGLIANO n. 2**: piena proprietà  
di appartamento, sito al piano seminterrato, composto da un locale più servizio.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **580**, particella **230** subalterno **704**, Via Attilio Momigliano n. 2, piano S1, zona  
censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale

mq. 20, totale escluse aree scoperte mq. 20, rendita € 170,43.

Coerenze, da nord in senso orario: via Barrili, via Momigliano, corridoio comune, subalterno 703.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui l'unità fa parte.

\* \* \*

**LOTTO 3) (TRE)**

In Comune di **MILANO (MI), VIA ATILIO MOMIGLIANO n. 2**: piena proprietà di appartamento, sito al piano seminterrato, composto da un locale più servizio.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **580**, particella **230** subalterno **705**, Via Attilio Momigliano n. 2, piano S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq. 21, totale escluse aree scoperte mq. 21, rendita € 170,43.

Coerenze, da nord in senso orario: corridoio comune, via Momigliano, cortile, subalterno 706.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui l'unità fa parte.

\* \* \*

**LOTTO 4) (QUATTRO)**

In Comune di **MILANO (MI), VIA ATILIO MOMIGLIANO n. 2**: piena proprietà di appartamento, sito al piano seminterrato, composto da due locali, oltre servizio.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **580**, particella **230** subalterno **711**, Via Attilio Momigliano n. 2, piano S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 30, totale escluse aree scoperte mq. 30, rendita € 335,70.

Coerenze, da nord in senso orario: Via Barrili, subalterno 701, corridoio comune, subalterno 709.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui l'unità fa parte.

\* \* \*

**LOTTO 5) (CINQUE)**

In Comune di **MILANO (MI), VIA ATILIO MOMIGLIANO n. 2**: piena proprietà di appartamento, sito al piano seminterrato, composto da un locale più servizio.

Il tutto è censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

- foglio **580**, particella **230** subalterno **706**, Via Attilio Momigliano n. 2, piano S1, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale mq. 19, totale escluse aree scoperte mq. 19, rendita € 170,43.

Coerenze, da nord in senso orario: corridoio comune, subalterno 705, cortile, subalterno 707.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dello stabile di cui l'unità fa parte.

\* \* \* \* \*

### *Condizioni e modalità della vendita senza incanto*

- 1) La vendita degli immobili sopra descritti avrà luogo in **n. 5 (cinque)** lotti.
- 2) I **prezzi base** sono stati fissati dal G.E. come segue:  
LOTTO 1): Euro **19.000,00** (diciannovemila/00)  
LOTTO 2): Euro **25.000,00** (venticinquemila/00)  
LOTTO 3): Euro **18.500,00** (diciottomilacinquecento/00)  
LOTTO 4): Euro **60.000,00** (sessantamila/00)  
LOTTO 4): Euro **23.000,00** (ventitremila/00).
- 3) L'**offerta minima** per la partecipazione alla vendita di ciascun immobile potrà essere pari al 75% dei rispettivi valori dei lotti sopraindicati al punto 2). Pertanto, saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) dei suddetti valori degli immobili e perciò non minori di:  
LOTTO 1): Euro **14.250,00** (quattordicimiladuecentocinquanta/00)  
LOTTO 2): Euro **18.750,00** (diciottomilasettecentocinquanta/00)  
LOTTO 3): Euro **13.875,00** (tredicimilaottocentoseptantacinque/00)  
LOTTO 4): Euro **45.000,00** (quarantacinquemila/00)  
LOTTO 5): Euro **17.250,00** (diciassettemiladuecentocinquanta/00).
- 4) I **rilanci in aumento** sull'offerta più alta per ogni singolo lotto non potranno essere inferiori ai seguenti importi:  
LOTTO 1): Euro **500,00** (cinquecento/00)  
LOTTO 2): Euro **500,00** (cinquecento/00)  
LOTTO 3): Euro **500,00** (cinquecento/00)  
LOTTO 4): Euro **1.300,00** (milletrecento/00)  
LOTTO 5): Euro **500,00** (cinquecento/00).

### *Disposizioni comuni per la vendita senza incanto di ciascun lotto*

- 5) Ogni offerta di acquisto per il lotto prescelto dovrà essere presentata in busta chiusa (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato e la data e l'ora della vendita) presso lo Studio dell'Avv. Paola Murru in Milano, Via Cerva n.1, **esclusivamente il giorno 11 luglio 2022, dalle ore 9,30 alle ore 13,00.**
- 6) La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica - dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva, ed allegarsi certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- 7) L'offerta di acquisto (in bollo) è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e,

comunque, per almeno 120 giorni.

- 8) Nella busta, da presentare chiusa, l'offerente dovrà inserire una cauzione di importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo proposto per ciascun lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. RGE 1621/2019 Trib. Milano".

Si fa avvertenza che la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- 9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 10) La partecipazione per procura nella vendita senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571, comma 1 c.p.c.).

#### ***Svolgimento della vendita senza incanto per singolo lotto***

- 11) All'udienza come sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti per ciascun lotto 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; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. 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, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene subastato verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

#### ***Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese di trasferimento***

- 12) L'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla vendita, dovrà versare direttamente alla creditrice fondiaria quella parte del prezzo corrispondente al credito vantato dal predetto Istituto per capitale, accessori e spese; la creditrice fondiaria, pertanto, è invitata a far pervenire, prima della vendita, al Professionista delegato la nota dettagliata di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento.

Inoltre, nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dalla vendita, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista delegato il residuo prezzo, detratta la cauzione già corrisposta, oltre ancora le spese di trasferimento, determinate in base alla tipologia di vendita ed alle norme in vigore, ed oltre ancora il compenso del Delegato determinato secondo il D.M. n.227 del 15.10.2015 e le ulteriori spese a suo carico, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Proc. Esec. RGE 1621/2019 Trib. Milano" ovvero mediante due distinti bonifici sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, del quale si fa riserva di comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie.

### ***Condizioni generali di vendita***

- 13) I lotti pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie, distinte per lotti, redatte dall'esperto estimatore Arch. Francesca Bavestrelli e depositate in atti (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art.46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 6.06.2001 n.380 e dell'art.40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47.
- 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.
- 14) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura, fatta eccezione per quanto sopra indicato nella descrizione degli immobili.

### ***Spese condominiali - art.63 disp.att.c.c..***

- 15) Per legge l'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle spese condominiali non versate per il singolo lotto relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

### ***Custode giudiziario degli immobili***

- 16) Il **Custode giudiziario** degli immobili in vendita è l'**Avv. Paola Murru** che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita degli immobili gli interessati all'acquisto.
- Le richieste di visita dei lotti in vendita possono essere formulate, con congruo anticipo rispetto alla data della vendita, unicamente tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

### ***Stato occupativo dei beni***

- 17) **Lotto 1)** (subalterno **701**): il G.E. ha già emesso in data 14.12.2021 l'ordine di liberazione, che verrà eseguito entro 120 (centoventi) giorni dopo la data fissata per il primo esperimento di vendita, secondo quanto disposto dal G.E..
- Lotto 2)** (subalterno **704**): l'immobile è libero da persone e cose a seguito di esecuzione per rilascio definitivo in data 25.11.2021.
- Le chiavi sono nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Lotto 3)** (subalterno **705**): l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 12.12.2018 e registrato in data 17.12.2018 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviglio (BG) al n. 5360 serie 3T.

Durata contratto: 4+4 anni con inizio dal 14.12.2018.

Il contratto è opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c., essendo di data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

Canone annuo € 1.800,00, suddiviso in n. 12 rate mensili anticipate di € 150,00.

La società conduttrice sta pagando i canoni di locazione mensili in favore della procedura.

Il Custode giudiziario ha già inviato a mezzo pec lettera di disdetta in data 22.06.2021 (fino a 12 mesi prima della scadenza) alla società locatrice ed alla locataria. Il contratto cesserà il 13.12.2026.

**Lotto 4)** (subalterno **711**): l'immobile è occupato in base ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20.11.2018 registrato il 29.11.2018 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviglio (BG) al n. 5031 serie 3T.

Durata del contratto: 4+4 anni con decorrenza 20.11.2018 - 19.11.2022, canone annuo € 2.400,00 ripartito in n. 12 rate di € 200,00.

Il contratto è opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c., essendo di data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

La società conduttrice sta pagando i canoni di locazione mensili in favore della procedura.

Il Custode giudiziario ha tempestivamente inviato la disdetta in data 22.06.2021 (fino a 12 mesi prima della scadenza) a mezzo pec alla società locatrice ed alla locataria. Il contratto cesserà il 19.11.2026.

**Lotto 5)** (subalterno **706**): il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 28.06.2013 e registrato in data 08.07.2013 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Treviglio (BG) al n. 354 serie 3T.

Durata 4+4 anni, canone annuo € 3.600,00 (€ 300,00 al mese).

Il G.E. ha autorizzato l'instaurazione del procedimento di sfratto per morosità a seguito del quale il conduttore ha pagato i canoni scaduti.

#### ***Pubblicità dell'avviso di vendita***

- 18) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art.591 bis c.p.c. e successive modifiche o integrazioni, alla perizia con la planimetria e le fotografie degli immobili ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) - verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero delle Giustizia, e sui seguenti siti internet:

[www.entietribunali.it](http://www.entietribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it),  
<https://venditepubblichenotarili.notariato.it>, e nella sezione annunci del sito [repubblica.it](http://repubblica.it) <https://annunci.repubblica.it/> e in <https://avvisinotarili.notariato.it>,  
[www.trovocasa.corriere.it](http://www.trovocasa.corriere.it) - [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it); ed ancora sui quotidiani cartacei Corriere Edizione Lombardia, Repubblica Milano, e sui free press Leggo e Metro Milano.

Inoltre, verrà affisso un cartello di "vendesi" presso l'immobile, con l'indicazione della descrizione dello stesso e dei recapiti del custode.

\* \* \*

*Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione nel termine e secondo le modalità disposte dal G.E., si intenderanno integralmente conosciuti.*

\* \* \*

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

**Per informazioni:**

**Avv. Paola Murru** con Studio in Via Cerva n.1 – 20122 Milano  
Tel. 339.7098225 - Fax 02.92853271 - E-mail: avv.paolamurru@gmail.com

Milano, 9 maggio 2022

Avv. Paola Murru  
Il Professionista delegato