

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.SSA IDA MARIA CHIEFFO**

Procedura di espropriazione immobiliare **RGE n. 506/2020**, promossa da Condominio Via Rismondo n. 30 di Milano, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Bianco, 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 08/02/2022, ex art. 591 *bis* c.p.c.;
- vista la Relazione di Stima dell'Esperto, Arch. Mariangela Sirena;
- 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 28 giugno 2022, ore 17.30**, 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: € 74.000,00** (settantaquattromila/00);
  - **OFFERTA MINIMA: € 55.500,00** (cinquantacinquemilacinquecento/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 27 giugno 2022**, 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 intestato a: "*PROC. ESE. R.G.E. n. 506/2020 – TRIBUNALE DI MILANO*", a titolo di cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto dall'offerente;

4. **Alla vendita senza incanto**, il Professionista Delegato, previa verifica del rispetto delle disposizioni legate alla nota emergenza sanitaria, procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto.

**In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto di esso, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, qualora non sia stata presentata 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; 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, 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 depositare, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, sul conto corrente della procedura, IBAN: IT44 L053 8501 6000 0000 0003 208, intestato a "*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 506/2020*", presso la Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.p.A. (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.
  - 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.
  - 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.
6. 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 DELL'IMMOBILE

### LOTTO UNICO:

#### In Comune di Milano, Via Francesco Rismondo n. 30.

- Negozi ad una luce con retro e servizi posto al piano terreno, a cui si accede sia dal lato strada sia dal cortile interno comune, con annesso vano di cantina, composto da due locali, al piano seminterrato, a cui si accede da una scala esterna comune (di utilizzo esclusivo) dal cortile interno, come evidenziato nella Relazione di Stima.
- Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano (MI), come segue: proprietà 1/1, Via Francesco Rismondi n. 30, piano T-S1, foglio 415, part. 132, sub 1, zona censuaria 3, categoria C1, classe 8, consistenza 42 mq., superficie catastale 69 mq., rendita € 854,63.
- Come descritto nella Relazione di Stima (punto 2.2 e allegato 6), l'immobile è costituito da *“Negozi ad una luce con retro e servizi posto al piano terreno, a cui si accede sia dal lato strada sia dal cortile interno comune, con ingresso coperto da tettoia (...)”* [nonché da *“Vano di cantina, composto da due locali, al piano seminterrato, a cui si accede da una scala esterna comune (di utilizzo esclusivo) dal cortile interno, coperta da tettoia realizzata abusivamente negli spazi condominiali”*].

**Coerenze:** l'appartamento risulta confinante, da nord in senso orario, - del negozio: mapp. 131, cortile comune, altra unità immobiliare, Via Rismondo; - del vano di cantina: mapp. 131, cortile comune, altra unità immobiliare, Via Rismondo.

**Provenienza:** l'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato, con atto di compravendita del 27/06/1996, a rogito del Notaio Dott. Paolo Lovisetti di Milano, repertorio n. 228966, raccolta n. 20241, trascritto in data 11/07/1996, al RG n. 24076 e RP n. 18083.

**Stato occupativo:** l'immobile è attualmente libero.

**Regolarità catastale ed edilizia dell'immobile:** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella Relazione di Stima redatta dall'Esperto, 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.

Per quanto riguarda la conformità edilizia e catastale dell'immobile, nella Relazione di Stima (punti 7.2 e 7.3), l'Esperto ha segnalato quanto segue:

*“L'esperto fa presente che, nonostante non sia possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia (poiché il Comune di Milano in data 24.08.2021 rispondeva che le modifiche richieste per il decennio 1996-2006 risultano irreperibili e in data 14.09.2021 rispondeva che null'altro figura essere stato presentato, relativamente agli atti di fabbrica, oltre a quanto già visionato in data 09.09.2021 presso la Cittadella degli Archivi, ossia solo una parte del corpo di fabbrica di Via Rismondo n. 30, ma non la porzione terminale dell'edificio con l'unità immobiliare oggetto di procedura), è comunque necessario presentare una nuova pratica edilizia in sanatoria, in merito agli abusi rilevati e indicati al punto 7.3”.*

*“Al sopralluogo il negozio e il vano di cantina risultavano non conformi alla planimetria catastale del 28.07.1977. Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:*

Negozio:

- presenza di pareti con nicchie, di mensole, di un tavolo e di un controsoffitto in cartongesso (h. 2.88 m.), con realizzazione di una parete di divisione in cartongesso, con relativa porta, tra il negozio ed il retro;
- retro - presenza di un ribassamento solo in corrispondenza della zona servizi (h. 2.50-2.80 m.);
- presenza di n. 2 gradini in prossimità della porta di ingresso dal cortile interno.

Cantina:

- presenza di una parete con porta per la divisione in due locali;
- nel primo locale, in prossimità dell'ingresso, presenza di una parete in muratura portante;
- nel secondo locale presenza di n. 3 finestre di aerazione, aventi griglie su strada, e di una finestra con inferriata, murata dal lato a confine con il piano cantine del medesimo condominio.

sono/non sono sanabili/regolarizzabili mediante:

- sono sanabili/regolarizzabili.

Costi stimati:

€ 3.000,00 - presentazione autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne, mentre per le modifiche esterne (presenza n. 3 finestre locale cantina, aventi griglie su strada)

*l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione, pur rilevandone la presenza anche nelle altre cantine al piano seminterrato.*

€ 300,00 presentazione nuova scheda catastale

*L'esperto evidenzia che, allo stato dei luoghi visionato, i rapporti aero-illuminanti dei locali al piano terreno sono verificati, ma che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Milano in quanto il locale bagno non ha le dimensioni indicate (lato minimo non inferiore a 1,20 m.); l'esperto non entra nel merito all'eventuale fruizione dell'immobile da parte del pubblico (accessibilità ai portatori di handicap), in quanto la destinazione negozio può avere utilizzi differenti, non necessariamente con apertura al pubblico.”.*

**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 (2020 e 2021) ammontano a complessive € 3.119,79, come indicato nella Relazione di Stima (punto 6.1).

**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, sui quotidiani Metro (Ed. Milano), La Repubblica (Ed. Lombardia) ed ancora su Corriere Lombardia e Leggo.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato 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 08/02/2022 ed alla Relazione di Stima, pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sugli altri canali pubblicitari sopra descritti.

Milano, 13 aprile 2022

Avv. Nicola Buquicchio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'N. Buquicchio', written over the typed name.