

AVVOCATO CINZIA RODEGHER  
PIAZZA CASTELLO, N. 5  
20121 - MILANO  
TEL. 02 86465051 - FAX 02 86465035  
AVV.RODEGHER@GMAIL.COM

Repubblica Italiana  
TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
**R.G.E. 186/2024**  
Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Angelini

Promossa da  
CONDOMINIO "CICOGNA MOZZONI 1/23" IN MILANO  
Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI SENZA INCANTO**

***25 MARZO 2025, ORE 15.00***

Il professionista delegato Avv. Cinzia Rodegher, con Studio in Milano, Piazza Castello n. 5

- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 10/10/2024 ed il successivo versamento del fondo spese;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO** (offerte in busta chiusa) degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un **UNICO LOTTO**.
- 2) Il prezzo base è di **euro 162.000,00=** (centosessantaduemila/00).
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa**, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì), **entro le ore 13.00 del giorno 24 marzo 2025.**

La dichiarazione di offerta, munita di bollo da euro 16,00, sottoscritta dall'offerente con l'indicazione completa delle generalità, dovrà contenere l'indicazione del **prezzo offerto**, che potrà essere anche inferiore al prezzo base sopra indicato, ma non oltre un quarto dello stesso e, quindi, **l'offerta, per essere efficace, non potrà essere inferiore ad euro 121.500,00** =(centoventunomilacinquecento/00).

**Le offerte di acquisto sono irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni.**

Nella dichiarazione di offerta deve essere individuato il bene per il quale l'offerta è formulata ed indicate le generalità complete dell'offerente:

- se persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato, allegando copia di un valido documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni;

- se ente con o senza personalità giuridica: denominazione, sede, codice fiscale, documentazione dalla quale risulti la persona fisica cui spetta la rappresentanza con le relative generalità, nonché copia di un valido documento d'identità;

- se società: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita Iva, e generalità del o dei legali rappresentanti, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri; alla domanda dovrà essere allegato un certificato del Registro delle Imprese dal quale risulti l'organo amministrativo della società nonché i poteri di rappresentanza legale, nonché copia di un valido documento d'identità del o dei legali rappresentanti.

4) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura esecutiva immobiliare RGE 186/2024 Tribunale di Milano”**.

Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

5) In data **25 MARZO 2025, ALLE ORE 15.00**, presso lo studio del professionista delegato, in Milano, Piazza Castello n. 5, viene fissata la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sull'offerta e, nel caso siano presentate più offerte valide, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di euro 2.000,00.

Si precisa che:

- 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 al prezzo base stabilito per l'perimento di vendita;
- qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente; 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 a base d'asta, il delegato non farà luogo alla vendita nel caso in cui sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'perimento di vendita.

La partecipazione alla vendita di cui al presente avviso presuppone e richiede in ogni caso la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di stima del CTU, dell'avviso di vendita, nonché della normativa relativa alle vendite all'asta.

6) L'aggiudicatario, **entro il termine (improrogabile e non soggetto a sospensione feriale) di centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare al professionista delegato il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante bonifici bancari alle coordinate che verranno indicate dal professionista delegato.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **in Comune di Milano (Mi), Via Carlo Cicogna Mozzoni n. 21:**

piena proprietà della quota di 1/1 un appartamento al piano primo con annesso solaio al piano quarto, il tutto censito al catasto fabbricati del Comune di Milano, come segue:

**foglio 36, particella 67, subalterno 69**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, sup. cat. tot. 95 mq, rendita catastale euro 624,91=, Via Carlo Cicogna Mozzoni 21, piano: 1-4.

#### Coerenze:

– *appartamento*: prospetto su cortile comune, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà, prospetto su via Cicogna Mozzoni, altra proprietà;

– *solaio*: prospetto su cortile comune, vano scala comune, corridoio comune, altra proprietà.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

**I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Alessandra Cavallo datata 16 settembre 2024, che deve essere consultata dall'offerente sui siti di seguito indicati ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.**

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

Dalla relazione di stima - pubblicata sui siti internet di seguito indicati unitamente all'ordinanza di vendita - redatta dal Perito estimatore, **da ritenersi come parte integrante del presente avviso**, emerge quanto segue:

– *pratiche edilizie*: la costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Licenza per opere edilizie n. 1334 del 31/05/1963, atti 111311/2690; certificato di abitabilità n. 247 del 06/02/2001 atti PG 3535176/2001;

– *conformità edilizia*: lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 30/07/2024 risulta conforme al progetto edilizio autorizzato;

– *conformità catastale*: lo stato di fatto dell'immobile rilevato durante il sopralluogo del 30/07/2024 **NON risulta conforme** alla planimetria catastale in atti del 31/12/1965.

La planimetria catastale agli atti non corrisponde all'immobile oggetto di stima, individuato dal sub. 69. Il perito rileva che devono essere presentate due nuove schede DOCFA di aggiornamento per migliore identificazione, associando le planimetrie corrette (allegate all'atto di provenienza) dell'appartamento e del solaio. Per le due schede DOCFA il perito ha stimato per competenze professionali tecnico € 1.000,00 circa oltre spese e oneri di legge.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

#### **Si precisa quanto segue:**

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.

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 l'emissione del decreto di

trasferimento 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese, riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale, nonché la metà dei compensi che verranno liquidati dal Giudice dell'esecuzione al professionista delegato per le attività relative al trasferimento dell'immobile.

L'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 comma 2° delle disposizioni di attuazione del codice civile.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

### **AVVISA ALTRESI'**

Il professionista delegato è altresì nominato custode giudiziario: maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato.

\*\*\*\*\*

Tutte le attività le quali, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in **Milano, Piazza Castello n. 5**, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sui siti internet [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it), [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e nella sezione annunci del sito [www.repubblica.it](http://www.repubblica.it) e sul quotidiano Metro, oltre alle ulteriori modalità indicate nell'ordinanza di delega.

\*\*\*\*\*

Professionista Delegato: Avvocato Cinzia Rodegher con studio in Milano, Piazza Castello n. 5;  
per informazioni:

Tel. 02.86465051, Fax 02.86465035, e-mail: [avv.rodegher@gmail.com](mailto:avv.rodegher@gmail.com)

Milano, il giorno 15 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Cinzia Rodegher