



TRIBUNALE DI MILANO

RGE 2985/2012 - G.E. Dott. GIACOMO PURICELLI

QUARTO AVVISO DI VENDITA

QUARTO ESPERIMENTO SENZA INCANTO

DEL 05 MARZO 2020 ORE 14:30 (artt. 570 e 591 bis c.p.c.)

La procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Vittore Marciandi del Foro di Milano, promossa da Italfondario S.p.A., quale procuratrice di Banca Intesa S.p.A., ora Penelope Spv S.r.l. rappresentata da Intrum Italy S.p.A. e domiciliata presso lo Studio dell'Avv. Daniele G. Discepolo sito in Milano alla Via XX Settembre, n. 12

contro

Sig. K. D. C. S. (indicazioni omesse), celibe al tempo dell'acquisto, e **Sig. K. D. C. S. (indicazioni omesse)**, celibe al tempo dell'acquisto.

Il Professionista Delegato Avv. Vittore Marciandi, vista: l'Ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Francesca Romana Bisegna del 16.12.2014, il provvedimento NUOVE ASTE POST RIFORMA 2015 depositato in Cancelleria l'11.11.2015, visto il provvedimento AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITA' del G.E. Dott.ssa Rita BOTTIGLIERI del 30.11.2016 depositato in Cancelleria in pari data nonché l'ordinanza del G.E. Dott. Giacomo Puricelli in data 11.04.2019, nonché gli artt. 570 e 591 bis c.p.c..

VM

AVVISA

della vendita del compendio immobiliare pignorato, in prosieguo descritto e stabilisce le seguenti modalità e condizioni della vendita:

1) La vendita avrà luogo in un **unico lotto**.

2) Il prezzo base, le *offerte minime* e le *offerte in aumento* per la gara ex art. 573 cod. proc. civ. sono così fissate:

a) il **prezzo base d'asta** è di **Euro 90.000,00 (novantamila/00)**,

b) l'**offerta minima** risulta pari a **Euro 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00)**,

c) le **offerte in aumento** sull'offerta più alta per la gara ex articolo 573 c.p.c. sono fissate in **Euro 1.500,00**.

A) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Carlo CUPPINI (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 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 ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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 o dai debitori - 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 per le offerte è fissato in quello sopra indicato al punto 2; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un massimo di un quarto, per tanto saranno accettate anche offerte pari o superiori all'offerta minima di cui al precedente punto n. 2 b).

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

D) L'immobile è venduto libero da iscrizione ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti successivamente ordinati di cancellazione da parte del Giudice dell'Esecuzione (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); restano a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali: in particolare, le spese del trasferimento immobiliare, registrazione, trascrizione, voltura catastale e imposte di bollo per copie. Il trasferimento sarà assoggettabile a imposta di registro.

Inoltre è posto per legge a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (ove non diversamente disposto e liquidato dal Giudice) pari ad Euro 550,00 oltre accessori di legge (Iva 22% e Cpa 4%), per complessivi Euro 697,84 (seicentonovantasette/84 euro) o, in caso di aggiudicazione ad un prezzo pari o superiore ad Euro 100.000,00, ad Euro 750,00 oltre accessori di legge (Iva 22% e Cpa 4%), per complessivi Euro 1.046,76.

Il Delegato avverte, che risulta:

dalla perizia di stima dell'Arch. Carlo Cuppini in data 25.10.2014 e dalla integrazione alla perizia di stima in data 06.11.2014,

dagli atti acquisiti dalla procedura e dalla certificazione energetica depositata;

la porzione immobiliare oggetto di espropriazione:

a) con riguardo al possesso: è venduta libera in quanto risulta essere occupata dai debitori e da loro familiari (vds. pag. 5 perizia);

b) con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica: come risulta dalla predetta relazione e dall'atto notarile di provenienza, la stessa porzione risulta "edificata in data in data ante 01.09.1967" e che "Dall'accesso agli Atti Edilizi eseguito dallo scrivente presso i competenti uffici del Comune di Milano risulta che l'immobile è stato edificato regolarmente" e che "al sopralluogo non sono state rilevate difformità" (vds. pag. 6 perizia);

c) la classe energetica: **G 192,59** (vds. attestato di certificazione energetica, registrato all'Anagrafe Energetica regionale il 24.10.2014 cod. ident. 15146-033327/14, redatta dal Certificatore Nicola Sorvillo).

Gli adempimenti e le opere necessarie a sanare le irregolarità edilizie e catastali

affidenti il compendio immobiliare resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, resteranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario gli oneri di sanare le eventuali difformità, anche ove non descritte e menzionate nella perizia di stima e comunque esistenti.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 45 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Le spese condominiali arretrate (limitatamente all'annualità in corso al momento del trasferimento della proprietà e a quella precedente, se dovute) hanno natura solidale e quindi sono poste a carico per legge anche dell'aggiudicatario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Il Professionista Delegato effettuerà un'unica pubblicità della vendita, secondo quanto stabilito nella già citata ordinanza di delega, almeno 45 giorni prima della data indicata per l'asta in conformità all'ordinanza di vendita sopra citata nonché secondo quanto stabilito nella successiva ordinanza 11 Aprile 2019 del G.E. Dott. Giacomo Puricelli depositata nel fascicolo telematico:

- sul *portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia* <https://pvp.giustizia.it/pvp/> - portalevenditepubbliche.giustizia.it ;
- mediante pubblicazione sul quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
- sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it .

E) ENTRO LE ORE 13,00 DEL GIORNO 04 MARZO 2020 dovranno essere depositate le offerte di acquisto presso lo studio del Professionista Delegato, in Milano, Via Freguglia n. 8. Le offerte possono essere presentate, senza appuntamento, solo il giorno precedente l'asta dalle ore **9:30** alle ore **13:00**; possono, inoltre, essere depositate in altri giorni, previo appuntamento previamente concordato con il Delegato in orari d'ufficio.

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del Professionista Delegato una busta chiusa e sigillata, integra, senza alcuna indicazione, contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (munita di bollo da Euro 16,00) sottoscritta dall'offerente;
- un assegno CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato alla "**Proc. Esecutiva n. 2985/2012 R.G.E.**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l'esatta descrizione del bene per cui viene formalizzata l'offerta d'acquisto;
- il prezzo che si intende offrire, che dovrà essere pari o superiore al prezzo fissato al punto 2 b) , pena l'esclusione;
- espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita;

• l'offerta dovrà riportare, tra l'altro le complete generalità dell'offerente; se trattasi di persona fisica, le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale e la partita iva e la fotocopia completa di un documento di identità in corso di validità, stato civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia nonché, ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, anche i dati e la fotocopia di un documento di identità anche del coniuge; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (non anteriore a tre mesi) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza con allegata copia di valido documento d'identità dell'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se trattasi di persona giuridica non avente natura di società, il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente, le generalità del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta con allegata copia del documento di identità e indicazione dei suoi poteri in seno alla persona giuridica; 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;

G) 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 indicate e nelle modalità sopra indicate;

H) All'udienza del **05 MARZO 2020 alle ore 14:30** presso lo studio del Professionista Delegato in Milano, Via Freguglia n. 8, saranno aperte le buste

alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate conformi istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta 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 stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta come sopra indicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo indicato al punto n. 2 c) che precede. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'offerta potrà essere formulata anche dal procuratore legale (avvocato) per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

- L'offerente è tenuto a presentarsi all'apertura delle buste presso lo stu-

dio del Professionista Delegato nel giorno indicato nel presente avviso e in mancanza i beni potranno essere aggiudicati anche ad altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c..

I) Trattandosi di credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** direttamente al creditore fondiario quella parte del residuo prezzo, che il Professionista Delegato indicherà, corrispondente al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, dedotte le spese di procedura; la restante parte del residuo prezzo, detratta la somma cauzionale originariamente depositata a supporto dell'offerta in ossequio alle modalità prescritte al precedente punto F, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario) dovranno essere depositati sul conto corrente della procedura sempre nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**; 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

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 al Professionista Delegato;

K) Il Professionista Delegato **invita sin d'ora il Creditore Fondiario** a far pervenire al sottoscritto, prima della vendita fissata, la nota dettagliata di precisazione del suo credito, indicante in maniera chiara e distinta la quantificazione del capitale residuo, degli interessi e delle spese. Il creditore fondiario dovrà inoltre precisare le somme alle quali si estende il privilegio ipotecario, nonché

le modalità di versamento diretto da parte dell'aggiudicatario;

L) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio in Milano, Via Freguglia n. 8, piano rialzato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al custode giudiziario. Recapiti del Professionista Delegato, Avv. Vittore Marciandi, telefono: 339 89 88 149, 02 55 12 183, Posta elettronica avvocato@vittoremarciandi.it :

M) Custode giudiziario è il predetto Professionista Delegato Avv. Vittore Marciandi, Recapiti del Custode Giudiziario: Avv. Vittore Marciandi, telefono: 339 89 88 149, 02 55 12 183, Posta elettronica avvocato@vittoremarciandi.it :

N) Per quanto qui non espressamente disciplinato si fa espresso rinvio alle norme di legge.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DA VENDERE

PIENA PROPRIETA' – LOTTO UNICO –

IN COMUNE DI MILANO, Via Lorenteggio n. 203

Appartamento, posto al piano secondo composto da due locali oltre cucina e servizi, oltre a vano di cantina al piano seminterrato. Si veda planimetria allegata alla relazione di stima; il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati NCEU del Comune di Milano in ditta ai debitori pignorati per la piena proprietà in comunione ordinaria ½ ciascuno:

Foglio 509, part. 48 sub. 31, via Lorenteggio n. 203, piano 2 / S1 interno 38 Scala D, Classe 4, vani 4,5, rendita catastale Euro 499,67 (l'abitazione unita-

mente alla cantina).

Confini (in contorno da Nord in senso orario), dell'appartamento: vano scala e pianerottolo comuni, distacco sul cortile al mappale 50, appartamento di terzi, distacco sul cortile al mappale 21; della cantina: corridoio comune, distacco sul cortile al mappale 50, cantina di terzi, corridoio comune di accesso.

Saranno comprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà delle parti del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo.

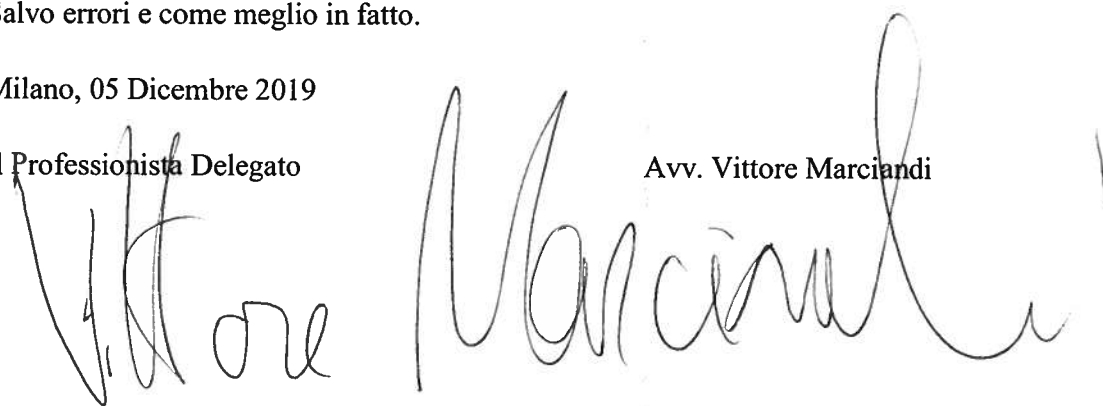
Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto architetto Carlo Cuppini che deve essere consultata dall'offerente e che è disponibile sui siti internet indicati nel presente avviso ed alla quale si fa espresso e pieno rinvio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Milano, 05 Dicembre 2019

Il Professionista Delegato

Avv. Vittore Marciandi

A large, handwritten signature in black ink that reads "Vittore Marciandi". The signature is written in a cursive style and spans across the two lines of text below it.

