



RGE 1283/2010

GE Dr Giacomo Puricelli

TRIBUNALE DI MILANO

===^===

QUINTO AVVISO DI VENDITA
SETTIMO ESPERIMENTO SENZA INCANTO
DEL **18 MAGGIO 2022 ALLE ORE 15,00**
(artt. 570 e 591 bis Cpc)

==\/=

La procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Roberto Rondinelli** del foro di Milano, promossa da Italfondario Spa, proseguita da Penelope SPV Srl, e per essa Intrum Italy Spa, domiciliata presso lo studio dell'Avv. Stefano Menghini sito in Milano alla Piazza Della Repubblica 10

pec: avvstefanomenghini@milano.pecavvocati.it

contro: Sb+Zm (con le omissioni ex art.174/9 d.lgs.n.196/2003).

Il professionista delegato **Dr Roberto Rondinelli** visti:

- l'Ordinanza del GE di delega della Dr.ssa V. Boroni del 25.11.2011;
- l'Ordinanza di prosecuzione del GE Dr G. Puricelli del 7.11.2017,
- l'Ordinanza sostituzione del custode del GE Dr Puricelli del 13.4.18;
- la Circolare del Tribunale di Milano III Sez. Civ. Esec. Immobiliari del 14.7.2020 con le istruzioni delle vendite in emergenza epidemologica;
- l'Ordinanza di prosecuzione del GE Dr G. Puricelli del 19.1.2021;
- l'Ordinanza nuove pubblicità del GE Dr G. Puricelli del 30.9.2021;
- nonché gli artt. 570 e 591 bis Cpc.

AVVISA

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

1) La vendita del compendio immobiliare, in prosieguo descritto al successivo punto quattordici, avrà luogo in un **unico lotto**.

2) Il **prezzo base più volte ridotto**, le offerte minime e quelle in aumento per la gara ex articolo 573 Cpc, vengono così fissati:

a) prezzo base (quarantottomila cinquecento dodici) =**€48.520,00=**;

b) offerta minima (trentaseimila cinquecento novanta) =**€36.390,00=**;

c) offerte in aumento (cinquecento euro) =**€500,00=**.

3) Le **offerte** di acquisto segrete dovranno essere presentate dagli interessati (esclusa la parte debitrice ed i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita), presso lo Studio del Professionista Delegato sito in **Milano** alla **via Podgora 12** scala **A** piano terra, entro e non oltre le ore **13,00** di due giorni antecedenti quello fissato per la vendita e precisamente entro il giorno **16 maggio 2022**

Al fine di meglio garantire la **sicurezza sanitaria** sarebbe auspicabile che le offerte venissero presentate anche nei giorni precedenti l'ultimo prefissato, previo appuntamento ricevuto dal Delegato, sempre in orari d'ufficio.

Le offerte possono invece esser depositate senza appuntamento solo il giorno stabilito per la consegna (addì 16.5.2022) con ingresso nello Studio del Delegato di un offerente per volta, dalle ore 9,30 alle ore 13,00, nel rispetto delle norme sanitarie di distanziamento interpersonale al tempo vigenti.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per

un importo che non potrà essere inferiore ad un 1/10 del prezzo offerto (10% della offerta e non del prezzo base d'asta), mediante assegno circolare non trasferibile, o titolo equipollente, intestato semplicemente a "RGE 1283/2010 Avv. Roberto Rondinelli". Il predetto titolo deve essere inserito unitamente ad una sua fotocopia nel plico contenente l'offerta fiscalmente regolarizzata mediante marca da bollo dell'importo vigente (oggi €16,00).

Il Delegato, o un suo collaboratore, annoterà (ex art. 571 Cpc) all'esterno del **plico intonso e perfettamente sigillato** (anche mediante semplice nastro adesivo) presumibilmente contenente l'offerta segreta: il nome previa identificazione del soggetto che materialmente provvede al deposito (depositante), il nome del professionista delegato alla vendita, la data e l'ora del giorno fissati per l'esame delle offerte e la data e l'ora del deposito del plico. Perciò il depositante sul plico non dovrà indicare nulla, in particolare non potrà indicare il numero identificativo della procedura (RGE), il nome del debitore, quello del creditore procedente, il lotto ed i beni ai quali sarà rivolta l'offerta.

Le offerte segrete dovranno contenere: **a)** per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*, con la sola eccezione prevista dall' art. 579 cpc), il quale dovrà anche presenziare alla gara fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori o altro rappresentante del minore nominato ed autorizzato dal Giudice tutelare a compiere l'acquisto; **b)** per le persone giuridiche società: il relativo certificato di vigenza non anteriore a tre mesi, recante indicazione della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta, di cui deve essere allegata copia di valido documento d'identità; **c)** per le diverse persone giuridiche (associazioni, fondazioni, onlus, ecc) non aventi natura di società: il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla Cancelleria del Tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento d'identità del legale rappresentante della medesima.

In ogni caso i dati sintetici identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di esclusione, il termine di versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri del trasferimento. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di cento venti giorni dalla aggiudicazione in asta così come stabilito nell'avviso di vendita, l'indicazione di un termine inferiore a quello fissato per il saldo prezzo, in caso di parità del prezzo offerto, sarà ininfluente sul prosieguo della vendita.

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della Perizia di Stima, dell'Avviso di vendita e della certificazione energetica o dell'attestato sostitutivo della stessa.

4) I creditori regolarmente costituiti entro il termine di legge, ai sensi e per gli effetti degli artt. 588 e 589 Cpc, potranno depositare istanza di assegnazione, alle condizioni previste dall'articolo 506 Cpc al prezzo base d'asta stabilito al precedente punto due lettera a) ed in conformità alle prescrizioni dell'art.589 Cpc.

5) In data **18 maggio 2022** alle ore **15,00** si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte e sulle istanze di assegnazione depositate presso lo **Studio** dell'Avvocato Delegato sito in **Milano** alla **Via Podgora 12** scala **A** piano terra, o eventualmente in una Sala Riunioni del **Lex Center Milano** alla **Via Camillo Hajech 2** (angolo corso XXII Marzo in Milano).

Tale riunione avverrà nel rispetto delle condizioni di **sicurezza sanitaria**. In particolare potrà svolgersi in una Sala Riunioni del suddetto Lex Center di Milano alla Via Camillo Hajech 2 allo scopo di poter disporre di spazi più adeguati al numero dei partecipanti, con obbligo comunque per tutti i partecipanti di esibizione di valido green pass o tampone negativo eseguito da non più di venti quattro ore, di effettivo utilizzo delle prescritte mascherine (regolarmente indossate a copertura di naso e bocca) oltre ad eventuali guanti sterilizzati, di munirsi di gel o salviette igienizzanti, e di mantenere costantemente le distanze interpersonali, con divieto di accesso a qualsiasi accompagnatore o consulente di fiducia, salvo altre prescrizioni introdotte da successive norme sanitarie vigenti per il contenimento del contagio.

Ove la riunione dovesse avvenire presso il Lex Center, essa avrà inizio alle ore 15,15 e non alle ore 15,00 come prefissato, subendo un **differimento programmato di quindici minuti**, al solo fine di permettere a tutti i partecipanti di individuare e raggiungere il luogo in cui le operazioni avranno effettivo svolgimento.

Il Delegato comunicherà la sostituzione del proprio Studio con una Sala Riunioni del Lex Center o al momento del deposito dell'offerta, oppure entro le ore 19,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (17.5.2022) senza particolari formalità, mediante posta elettronica o eventualmente attraverso comunicazione verbale ai recapiti dichiarati. L'assenza di comunicazione da parte del Delegato comporta implicita conferma del luogo e dell'orario fissato per l'esperimento di vendita (presso il proprio Studio alle ore 15,00).

L'ingresso nella Sala dove si svolgerà la vendita avverrà comunque solo dieci minuti prima dell'inizio delle operazioni effettive di vendita.

A seguito dell'intervenuta novella introdotta dalla legge n.132/2015 nell'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato delle ore 13,00 **di due giorni precedenti** alla gara, le offerte inferiori all'offerta minima, le offerte non accompagnate da cauzione sufficiente o difforme dalle modalità stabilite;
- qualora venga presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo fissato a base d'asta la medesima sarà senz'altro accolta;
- qualora venga presentata una sola offerta inferiore al prezzo di base d'asta, ma pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata depositata istanza di assegnazione da parte di un creditore, al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
- qualora siano presentate più offerte, il Delegato inviterà gli offerenti alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile a partire dall'offerta più alta, se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione il Delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente, ed in caso di più offerte di pari importo a favore del titolare dell'offerta presentata per prima, qualora il prezzo raggiunto (nella gara, nell'offerta maggiore o nelle offerte di pari importo) sia comunque inferiore al prezzo base d'asta, in presenza di istanze di assegnazione correttamente depositate il Delegato non procederà all'aggiudicazione bensì provvederà sulle istanze di assegnazione.

6) L'aggiudicatario, entro giorni **cento venti** (120 gg), termine perentorio con decorrenza dall'aggiudicazione in asta a pena di decadenza e perdita della cauzione depositata, dovrà versare direttamente al creditore fondiario **Penelope SPV Srl**, già Italfondario Spa, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, previa autorizzazione ricevuta dal Delegato, il saldo prezzo corrispondente al credito del predetto creditore per capitale, accessori e spese, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale parte residua del prezzo, detratta la cauzione già versata, mediante bonifico con accredito diretto sul conto della procedura in essere presso la Banca Intesa Sanpaolo Spa, Filiale di Milano Via Cesare Battisti 11, distinto mediante codice iban IT98L03069094831000000**18226**.

Il Delegato invita il **creditore fondiario** a far pervenire prima della data fissata per la vendita la **nota** aggiornata di precisazione o certificazione del credito, nonché le **modalità** del **versamento diretto** del saldo prezzo ex art. 41 TUB a cura della parte aggiudicataria.

L'aggiudicatario, sempre nello stesso termine, dovrà versare, mediante distinto bonifico bancario sul conto della procedura, il **fondo spese** per le imposte del trasferimento immobiliare, nell'entità effettivamente dovuta e comunicata dal Delegato, in rapporto al regime fiscale dei beni da trasferire e a quelli soggettivi dichiarati dalla parte aggiudicataria.

7) Inoltre sono poste per legge a carico dell'aggiudicatario: la metà del compenso del Delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute, incluse le imposte di bollo per copie, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Il trasferimento sarà assoggettabile ad **imposta di registro** essendo i diritti da espropriare nella titolarità di soggetti privati.

Le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti contrariamente resteranno a carico della procedura ai sensi dell'articolo 2770 comma 2 del codice civile.

8) Le spese condominiali arretrate (nel limite delle ultime due annualità) sono oneri solidali posti per legge a carico anche della parte acquirente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 63 delle disposizioni attuative al codice civile.

9) Il Delegato precisa di non essere Custode del compendio immobiliare da vendere. Il Giudice dell'Esecuzione, mediante la su citata Ordinanza del 13 aprile 2018, ha nominato **Custode** del bene da alienare l'Istituto **SIVAG Spa**. Gli interessati potranno rivolgersi al Custode in carica per poter visionare "in persona" il bene in vendita, inviando per tempo richiesta scritta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero, www.pvp.giustizia.it, secondo le modalità in uso presso il nominato Istituto Giudiziario.

10) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nell'Elaborato Peritale redatto dal Perito Estimatore Arch. Giovanni Conte di Milano (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta) del 22 ottobre 2011 in atti dal 14.11.2011, quanto alla 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 co. 5° e 40 co. 6° 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 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita avverrà 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), 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.

11) Il Delegato dà atto, che da quanto risultante dal Rapporto di Stima dell'Arch. Giovanni Conte di Milano del 22 ottobre 2011 (in atti dal 14.11.2011) nonché dal titolo di provenienza, l'immobile oggetto di vendita:

a) in merito al possesso è venduto effettivamente libero essendo le chiavi del bene detenute dal Custode in carica.

b) in merito alla regolarità edilizia: la costruzione dell'edificio è avvenuta prima del 1° settembre 1967 in forza di Licenza Edilizia n. 2731 dell'8 agosto 1961 atti 94090/27831961 e successiva Licenza in Variante n.1915 del 22 luglio 1964 atti 75062/183671964 per opere (cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie nel sottotetto) eseguite in assenza di autorizzazioni; sono state presentate in data 30 maggio 1986 domande di Concessioni in Sanatoria distinte dai protocolli nn.216218 216219 216220 e 216221, poi per la realizzazione di lavori di ordinaria manutenzione è stata presentata al comune di Milano comunicazione in data 7 maggio 2002 al n.67344, infine per la realizzazione di opere interne è stata depositata DIA il 6 febbraio 2003 distinta con il n.348/2003;

c) in merito ai requisiti energetici: l'immobile è escluso dall'obbligo di

dotazione (ex art.9.6 della DGR VIII/8745 del 22/12/08).

12) Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge un estratto del presente Avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) unitamente all'Ordinanza di Vendita, alla Perizia e alla documentazione; sul Corriere della Sera Edizione Lombardia e su Leggo Milano contenente le informazioni indispensabili ed il rinvio al Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it; ancora mediante affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile ed i recapiti del Custode; invio, da parte del Delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del Custode giudiziario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità ed il giorno fissato per l'asta dovrà decorre un termine non inferiore a quarantacinque giorni.

13) Il Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali a norma di legge debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal Delegato stesso presso il proprio Studio sito in **Milano** alla **Via Podgora 12** scala **A** piano **terra**, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Recapiti del Delegato Avv.to Roberto Rondinelli: telefono 02.39843643, e-mail esecuzioni@studiorondinelli.net.

Recapiti del Custode Giudiziario Istituto SIVAG Spa: telefono 02.26952007 dal lunedì al venerdì nelle ore pomeridiane dalle ore 14,00 alle ore 17,30, e-mail immobiliare@sivag.com.

**14) DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN VENDITA
INTERA PIENA PROPRIETA' - LOTTO UNICO**

COMUNE DI MILANO ALLA VIA FRANCESCO CAVEZZALI 11

Nell'edificio condominiale, al piano ottavo, e precisamente appartamento ad uso abitazione composto da: soggiorno con angolo cottura, camera e servizio, distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune in ditta per la piena proprietà a ½ ciascuno dei debitori, al foglio **201** particella **193** subalterno **787** zona censuaria 3, categoria **A/2** Via F. Cavezzali 11 piano 8, classe 11, vani 2,5, rendita catastale €593,93. Coerenze in contorno da nord in senso orario: corridoio comune, proprietà di terzi, distacco su cortile comune, altra proprietà di terzi, atrio comune; salvo altri e come meglio in fatto.

Milano addì **9 febbraio 2022**

F.to dr Roberto Rondinelli Avvocato Delegato

Copia conforme all'originale ex art.174/9 d.lgs.n.196/2003.

Milano addì **9 febbraio 2022**.