

AVV. CECILIA ZANZI
Via Giovanni Keplero n. 38 – 20124 MILANO
Tel 02- 36.57.99.54 - Fax 02-56.56.30.87
e-mail cecilia.zanzi@avvocatozanzi.it
pec cecilia.zanzi@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione III civile - Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Vaghi

* * * * *

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E.I. n. 1741/2015

promossa da

“**Knauf di Knauf s.r.l.**” s.a.s., con sede in Castellina Marittima (PI) (C.F. 00050890524), rappresentato e difeso dagli avv.ti Alessandro Giusti, pec alessandrogiusti@pec.ordineavvocatilivorno.it e Stefano Clerici, pec stefano.clerici@milano.pecavvocati.it

- creditore procedente -

OMISSIS

- debitore esecutato -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

DATA OPERAZIONI DI VENDITA 20 MAGGIO 2022 ORE 10.00

PREZZO-BASE EURO 256.800,00

OFFERTA MINIMA EURO 192.600,00

L'avv. Cecilia Zanzi (C.F. ZNZCCL75S65F205X), del Foro di Milano e con domicilio eletto ai fini di tutti gli atti inerenti alla procedura esecutiva n. 1741/2015 presso il suo studio in Milano, Via Giovanni Keplero n. 38, tel. 02- 36.57.99.54 - fax 02-56.56.30.87;

- vista l'ordinanza di delega del 28 settembre 2021 del G.E. dott.ssa Vaghi;
- dato atto dell'avvenuto pagamento del fondo spese;
- visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.;
- visto l'art. 161 ter disp. att. c.p.c, e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

che la vendita senza incanto dell'immobile pignorato *infra* descritto avverrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) In data 20 maggio 2022 alle ore 10:00** avanti l'Avv. Cecilia Zanzi, quale professionista delegato alle operazioni di vendita, presso il suo studio in Milano, Via Giovanni Keplero n. 38, si procederà alla vendita degli immobili pignorati - in calce descritti - con la convocazione avanti a sé delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte che saranno pervenute e per l'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c..
- 2) Il prezzo-base è di Euro 256.800,00.** Sono considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato: pertanto **l'offerta minima** ammissibile riguardo alla presente vendita è **pari ad Euro 192.600,00 (si legga attentamente quanto di seguito riportato in caso di**

presentazione di offerta minima).

Si precisa inoltre quanto segue:

in caso di un'unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate 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 **con rilancio non inferiore a € 4.000,00 sull'offerta più alta** con l'aggiudicazione a 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 giudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta-offerta. 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 suindicato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'articolo 588 c.p.c.. Nel caso in cui vi sia la gara allorché sia trascorso **un minuto** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, la data fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., in Milano, Via Giovanni Keplero n. 38, presso l'avv. Cecilia Zanzi, nei giorni feriali, **dal lunedì al venerdì previo appuntamento telefonico** ed in ogni caso entro le ore **13:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara**; qualora la data ultima per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno immediatamente precedente.

La dichiarazione di offerta, munita di bollo (che attualmente è pari a € 16,00) e **sottoscritta dall'offerente**, dovrà contenere:

- **Se l'offerta è presentata da persona fisica**: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico, domicilio, stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (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'articolo puntato 179 del codice civile). Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; detta autorizzazione dovrà essere inserita nella busta.
- **Se l'offerta è presentata da persona giuridica**: denominazione o ragione sociale, sede, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del legale rappresentante, con l'indicazione dell'atto di attribuzione dei relativi poteri (allegando copia di detto documento, nonché copia di un valido documento di identità del legale rappresentante). **Dovrà essere poi prodotto all'udienza certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.**

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (salvo l'ipotesi del minore e i casi espressamente previsti dalla legge).

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà comunque essere inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra indicato** a pena di esclusione.
- L'indicazione dell'assegno *-infra* specificato- e del rispettivo importo.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega.

- Se il partecipante alla vendita è persona fisica dovrà indicare se vuole avvalersi delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa.

L'offerta è irrevocabile.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione (che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto) **per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo dai medesimi offerenti proposto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla “*Pr. Es. Imm. R.G.E. n. 1741/2015 – Tribunale Milano*”. **Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.**

5) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito (vds. punto 3) - o se è inferiore di oltre un quarto (1/4) rispetto al prezzo-base come sopra determinato o se l'offerente non presta la cauzione nella misura minima sopra indicata.

6) L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa, con perdita della cauzione prestata:**

dovrà pagare, **dedotta la cauzione già versata**, direttamente al Creditore Fondiario, ove presente, la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'art. 41 Legge 01/09/1993 n. 385 e al netto comunque delle spese di procedura quantificate forfettariamente dal sottoscritto delegato e che verranno, invece, versate dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura; ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario - qualora non abbia già provveduto - è invitato a far pervenire al sottoscritto delegato, prima dell'anzidetto esperimento di vendita e, comunque, almeno 15 giorni prima del termine per il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, la nota di precisazione del proprio credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità con cui l'aggiudicatario stesso dovrà effettuare il versamento;

- dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura, i cui riferimenti bancari verranno tempestivamente comunicati dal sottoscritto delegato, il residuo a saldo del prezzo, nonché le spese di trasferimento (che pure verranno quantificate ed indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto); l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Cecilia Zanzi all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione.
- si avverte che il D.M. 15 ottobre 2015, n. 227 prevede che la quota del compenso del delegato a carico dell'aggiudicatario ammonterà ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00). Si precisa -per quanto occorra- che ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Si precisa infine quanto segue:

-l'unità immobiliare pignorata è posta in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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 dal predetto esperto; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni degli artt. 46, V comma, D.P.R. n. 380/2001 nonché 17, V comma, e 40, VI comma, della

Legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni;

-l'unità immobiliare viene, tuttavia e in ogni caso, posta in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive (l'indicazione delle metrature della unità immobiliari contenuta sia nel presente avviso di vendita sia nella relazione di stima ha funzione meramente indicativa ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, 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 degli impianti alle vigenti leggi, spese condominiali dell'anno in corso 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;

-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. **Si richiama espressamente il contenuto dell'ordinanza di delega** (pubblicata sul sito internet www.tribunale-milano.it) e delle condizioni di vendita ivi contenute alla cui attenta lettura da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DUE: Compendio immobiliare in **Comune di Corsico (MI), Via Giuseppe Garibaldi n. 17**, così costituito:

A: Piena proprietà di Appartamento al piano

primo, con ingresso dal vano scale comune (mapp. 95 sub. 703), a cui si accede tramite cortile comune (mapp. 95 sub. 702), composto da due locali, servizi (cucina, wc, disimpegno e ripostiglio) ed un balcone, che risulta collegato, tramite scala interna, al locale sottotetto s.p.p. al piano secondo, composto da tre locali e servizi (due wc e disimpegno).

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare i seguenti beni comuni non censiti: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 703 (scala interna); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 712 (sottoscala interno).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune).

DATI CATASTALI

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 708; Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 7 vani, Piano 1-2, Superficie catastale totale 153 mq, Rendita € 415,75.

COERENZE (IN CONTORNO):

dell'appartamento: altra proprietà mapp. 97 e 98, cortile comune mapp. 95, vano scala e pianerottolo di accesso, sub. 709, Via Roma.

- del locale sottotetto: altra proprietà mapp. 97, cortile comune mapp. 95, sub. 709, Via Roma.

STATO DI POSSESSO: occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/06/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto.

B: Piena proprietà di cantina al piano seminterrato, con accesso dal vano scale comune (mapp. 95, sub. 703), a cui si accede tramite cortile comune (mapp. 95 sub. 702).

All'unità immobiliare spetta la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni condominiali ed in particolare i seguenti beni comuni non censiti: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 703 (scala interna); FG. 23 MAPP. 95 SUB. 712 (sottoscala interno).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune).

DATI CATASTALI

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 710; Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 13 mq., Piano S1, Superficie catastale totale 14 mq, Rendita € 18,13

COERENZE (IN CONTORNO):

pianerottolo comune, cortile comune mapp. 95, sub. 711, corridoio comune di accesso alla cantina.

STATO DI POSSESSO: occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/06/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto

C. Piena proprietà di box ad uso autorimessa privata di pertinenza in corpo staccato, con accesso dal cortile comune (mapp. 95, sub. 702).

All'unità immobiliare spetta anche la comproprietà dei seguenti beni comuni non censiti, oggetto di pignoramento, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite: FG. 23 MAPP. 95 SUB. 702 (cortile comune); FG. 23 MAPP. 96 SUB. 701 (ripostiglio nel cortile comune).

DATI CATASTALI

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 705; Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 MQ, Superficie catastale totale 18 mq, Piano T, Rendita € 42,14.

COERENZE (IN CONTORNO): altra proprietà mappale 98, altra proprietà mappale 105, sub. 704, cortile

comune mappale 95.

STATO DI POSSESSO: occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Si specifica inoltre che con riferimento agli immobili A-B-C-, il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile in seguito alla morte dell'usufruttuaria, deceduta il 05/06/2019, variando la precedente titolarità di 2/3 piena proprietà del debitore esecutato e 1/3 nuda proprietà.

In perizia viene riportato quanto risultato in catasto in capo al debitore esecutato (2/3 piena proprietà e 1/3 nuda proprietà) poichè a seguito del consolidamento della proprietà, non è stata effettuata la voltura al catasto.

D. Bene comune non censito: cortile comune.

L'unità immobiliare, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite, è bene comune a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Lotto 1 – aggiudicato e Lotto 2–debitore esecutato), oltre che di altre unità immobiliari (altra proprietà) non oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI:

Foglio n. 23, Mappale n. 95, Subalterno n. 702; Zon Cens. --; Micro zona --; Categoria - -, Classe --, Consistenza --, Superficie catastale totale --, Piano T, Rendita --.

COERENZE (IN CONTORNO):

altra proprietà mapp. 98, mapp. 96, mapp. 96 sub. 701, Via Garibaldi, mapp. 95 sub. 704-707-706-703-705.

E. Bene comune non censito: ripostiglio nel cortile comune, destinato a locale immondizia.

L'unità immobiliare, che sarà trasferita agli eventuali aggiudicatari in misura proporzionale alle unità a loro trasferite, è bene comune a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Lotto 1 – aggiudicato e Lotto 2 – debitore esecutato), oltre che di altre unità immobiliari (altra proprietà) non oggetto di pignoramento.

DATI CATASTALI:

Foglio n. 23, Mappale n. 96, Subalterno n. 701; Zon Cens. --; Micro zona --; Categoria - -, Classe --, Consistenza --, Superficie catastale totale --, Piano T, Rendita --.

COERENZE (IN CONTORNO): cortile comune mappale 95 sub 702; mapp. 96; Via Garibaldi.

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE A-B-C-D-E

Per tali aspetti si rimanda a quanto dichiarato dall'esperto nella propria relazione (vds. **perizia**, pagine 12-14, punto 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale).

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, un estratto del presente avviso di vendita verrà pubblicato per una sola volta:

-sul Portale nazionale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;

-sui quotidiani Il Corriere della Sera edizione Lombardia e Leggo Milano;

-sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net;

Tra il compimento delle forme di pubblicità e l'asta decorrerà un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode, nonché delegato alla vendita avv. Cecilia Zanzi (CF ZNZCCL75S65F205X), con studio in Milano, Via Giovanni Keplero n. 38, Tel 02-36.57.99.54 - Fax 02-56.56.30.87, e-mail cecilia.zanzi@avvocatozanzi.it;

Tutte le attività che a norma del Codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Avvocato delegato presso il proprio studio suindicato, in particolare quelle riguardanti la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'aggiudicatario, il deposito del mandato in caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'assunzione di debito ex art 508 e 585 c.p.c., l'istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c., il versamento del prezzo e/o la consegna del documento comprovante l'avvenuto versamento del prezzo stesso da parte dell'aggiudicatario, sul versamento del prezzo nell'ipotesi di cui all'art. 585, 2 comma, c.p.c..

La perizia dell'immobile è disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Milano, 03 marzo 2022

Il Delegato
avv. Cecilia Zanzi