



TRIBUNALE DI MILANO

RGE 605/2020 - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

DEL 26 GENNAIO 2023 ORE 15 (artt. 570 e 591 bis c.p.c.)

Nella procedura di espropriazione immobiliare delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Vittore Marciandi del Foro di Milano, promossa dal Condominio di Via Torino 68/70 Rozzano (MI) rappresentata dall'Avv. Paolo Torracco con studio in Milano, Via G. Frua n. 21/6,

contro

Sig. F. F. e contro Sig.ra S. G. (indicazioni omesse).

Il Professionista Delegato Avv. Vittore Marciandi, vista l'Ordinanza di delega del G.E. Dott. Giacomo Puricelli dell'08.03.2022, nonché gli artt. 570 e 591 bis c.p.c..

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 Euro 212.000,00 (duecentododicimila/00);

b) l'offerta minima Euro 159.000,00 (centocinquantanovemila/00);

c) le offerte in aumento sull'offerta più alta per la gara ex articolo 573 c.p.c.

sono fissate in Euro 4.000,00 (quattromila/00).

A) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Franco ANGELICO (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 comun-

que 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, sono poste 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) che per la presente vendita risulterebbe pari ad Euro 825,00 oltre accessori di legge (Iva 22% e Cpa 4%) per complessivi Euro 1.046,76 per importo di aggiudicazione pari o superiore ad Euro 100.000,00.

Il Delegato avverte, che risulta:

dalla perizia di stima dell'Arch. Franco ANGELICO in data 01.02.2022, dagli

atti acquisiti dalla procedura, la porzione immobiliare oggetto di espropriazione:

a) con riguardo al possesso: è venduta libera in quanto occupata dalla debitrice eseguita e dal suo nucleo familiare;

b) Il Perito Estimatore ha evidenziato che:

- in merito all'esatta ubicazione dell'annessa cantina, *"la stessa cantina è descritta con il numero interno 1, ma ciò non corrisponde all'effettiva ubicazione della cantina visionata dall'esperto alla presenza e previo consenso della comproprietaria, ovvero allo stato di fatto, la stessa è contrassegnata con il numero interno 13 sulla porta di ingresso e corrispondente al numero interno 3 della scheda catastale (...)"*. (vds. par. 1.4 pag. 3 perizia);

- in merito all'esatta ubicazione catastale degli immobili pignorati, riguardo ai numeri civici di accesso dalla Via Torino, *"l'esperto precisa che le visure catastali acquisite per l'appartamento/cantina e per il distinto box riportano il numero civico 70 per l'appartamento/cantina e il numero civico 72 per il distinto box, mentre, allo stato di fatto, i civici corretti sono il n. 70 per l'appartamento/cantina e il n. 66 per il distinto box, come peraltro indicato espressamente nell'atto di provenienza"*. (vds. par. 1.4 pag. 4 perizia);

- con riguardo alla regolarità edilizia ed urbanistica: come risulta dalla predetta relazione e dall'atto notarile di provenienza, l'appartamento è stato realizzato *"in data posteriore al 1° settembre 1967"* (vds. par. 7 pag. 9 perizia);

- *"lo stato di fatto non è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e non è conforme alle planimetrie Comunali acquisite, precisando che la destinazione d'uso dei locali non è variata, ma è stata rilevata una difformità edilizia e*

catastale riconducibile alla demolizione parziale della parete tra il locale cucina e il locale soggiorno, ovvero, esiste un muretto con altezza di circa 1,0 mt, altresì non si rileva la porta di accesso al soggiorno.” Il perito avrebbe stimato che per le regolarizzazioni i costi possono essere preventivabili “... per un totale in Euro 2.000,00” (vds. par. 7.2 pag. 9 perizia);

- c) riguardo la classe energetica, l'immobile è posto in classe energetica: G (vds. attestato di certificazione energetica, registrato all'Anagrafe Energetica regionale il 26.05.2015 cod. ident. 15189-000263/15, redatto dal Certificatore Stefano Garlaschi).

Gli adempimenti e le opere necessarie a sanare le irregolarità edilizie e catastali afferenti 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 i beni 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 dal Giudice dell'Esecuzione nella propria ordinanza di vendita:

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

E) ENTRO LE ORE 13 DEL GIORNO 25 GENNAIO 2023 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, dietro 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. 605/2020 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 non dovrà essere inferiore al 75% del prezzo fissato al punto 2 a), 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 **26 GENNAIO 2023 alle ore 15** saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame presso lo studio del Professionista Delegato in Milano, Via Freguglia n. 8 o, eventualmente, presso la Sala Riunioni del Lex Center sito in Milano alla Via Camillo Hajech 2 (angolo corso XXII Marzo), al fine deliberare sulle offerte e sulle istanze di assegnazione eventualmente depositate.

Tale riunione avverrà nel rispetto delle condizioni di sicurezza sanitaria al momento prescritte dalla Legge. Ove la riunione dovesse avvenire presso il su citato 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 l'eventuale svolgimento della suddetta riunione presso il Lex Center invece che presso il proprio Studio contestualmente al ricevimento delle offerte oppure entro le ore 19,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita senza particolari formalità mediante posta elettronica o attraverso comunicazione verbale, ai recapiti comunicati. L'assenza di comunicazione da parte del Delegato implicherà implicita conferma del luogo e dell'orario fissati per la vendita (presso il

proprio Studio all'orario indicato in epigrafe). L'ingresso nella sala dove si svolgerà la vendita

avverrà solo dieci minuti prima dell'inizio delle operazioni effettive di vendita.

- 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 il luogo indicato alla precedente lettera "H" 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) Il termine perentorio per il saldo prezzo è di giorni **120 a decorrere dall'aggiudicazione in asta senza sospensione**, a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare 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 dare esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

K) 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 C. Freguglia n. 8 e, ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Dele-

gato e custode giudiziario, ai seguenti recapiti: Avv. Vittore Marciandi, telefono: 339 89 88 149, 02 55 12 183, Posta elettronica avvocato@vittoremarciandi.it ;

L) 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 ROZZANO (MI)

Via Torino n. 70 (appartamento e cantina) e n. 66 (box)

Appartamento, posto al piano rialzato (primo fuori terra), composto da tre locali oltre cucina e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato.

Coerenze: dell'appartamento: pianerottolo, vano scala, affaccio su cortile comune, proprietà di terzi, affaccio su cortile comune, proprietà di terzi, vano ascensore; della cantina: corridoio comune, cantina di terzi, locale comune, vano scala, cantina di terzi.

Box, ad uso autorimessa privata sito al piano interrato.

Coerenze: area di manovra, autorimessa di terzi, muro perimetrale, autorimessa di terzi.

Si vedano le planimetrie allegare alla relazione di stima.

Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati NCEU del Comune di Rozzano (MI) in ditta ai debitori pignorati per ½ ciascuno per la piena proprietà:

Quanto all'appartamento unitamente al vano di cantina: Foglio 9, part. 243 sub. 1, via Torino n. 70, piano T-S1, scala 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 5,5, Sup. Cat. totale 97 m2, rendita catastale Euro 596,51.

Quanto al box: Foglio 9, part. 243 sub. 47, via Torino n. 72, piano S1, Cat. C/6,
cl 5, superficie catastale 15m2, rendita catastale Euro 59,65.

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

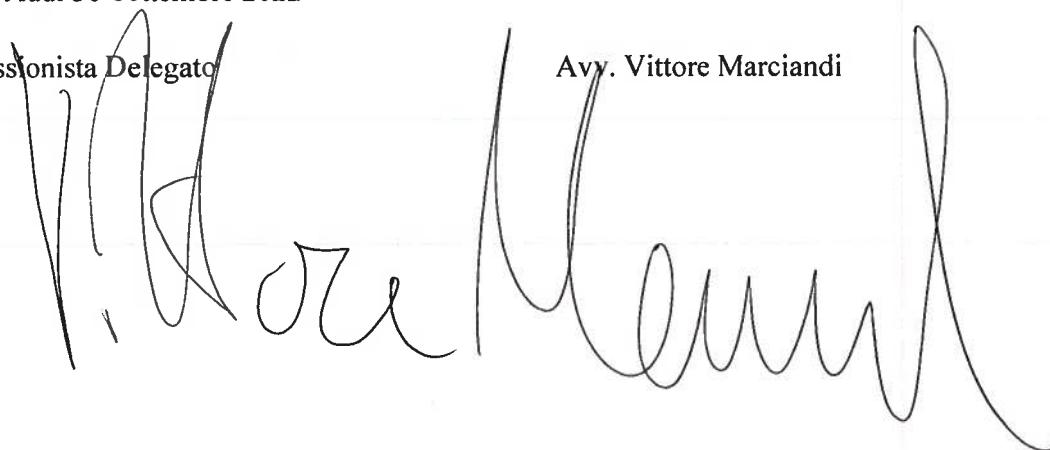
Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma
dell'esperto estimatore sopra richiamata che deve essere consultata
dall'offerente e che è disponibile sui siti internet indicati nel presente avviso ed
alla quale si fa espresso e pieno rinvio.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Milano, Addì 30 Settembre 2022

Il Professionista Delegato

Avv. Vittore Marciandi

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Vittore Marciandi', written across the page.