



TRIBUNALE DI MILANO
RGE 402 / 2025 - G.E. Dott.ssa Ida CARNEVALE
PRIMO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
DEL 21 GENNAIO 2027 ORE 15:00
(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,

* * *

(con le omissioni ex art.174/9 d.lgs. n.196/03);

* * *

Il Professionista Delegato Avv. Vittore Marciandi, vista l'Ordinanza di delega del G.E. Dott. Roberto Angelini, nonché la successiva ordinanza relativa all'integrazione delle modalità di pubblicità, nonché gli artt. 570 e 591 bis c.p.c..

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 dell'immobile situato in Comune di **Rho (MI)** in Via Olona n. 40, avrà luogo come espressamente previsto nella su citata ordinanza di vendita.

2) Il **prezzo base d'asta**, **l'offerta minima** e **l'offerta in aumento**, per la gara ex articolo 573 del codice di procedura civile, sono così fissati:

PREZZO BASE

€. 89.000,00= (euro ottantanovemila).

OFFERTA MINIMA

€. 66.750,00= (euro sessantaseimilasettecentocinquanta).

OFFERTE IN AUMENTO

(Gara ex art 573 cpc)

€. 1.500,00= (euro millecinquecento).

3) Le **offerte di acquisto** segrete devono esser presentate dagli interessati (esclusi i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita), presso lo studio del delegato, entro e non oltre le ore **13,00** del giorno **20 GENNAIO 2027**.

Le offerte possono essere presentate: nei giorni precedenti previo appuntamento ricevuto dal Delegato; possono invece esser depositate senza appuntamento solo l'ultimo giorno stabilito per la consegna, con ingresso regolamentato di un'offerente alla volta dalle ore 9,30 alle ore 13,00.

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare **cauzione** per un importo che **non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offer-**

to (10% della propria offerta e non del prezzo base d'asta o dell'offerta minima), esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile, assegno postale vidimato, oppure vaglia postale, intestato a "**Proc. Esec. Rge n. 402/2025 Trib. Milano**". I predetti titoli devono essere inseriti nel plico contenente l'offerta unitamente alla marca da bollo dell'importo vigente (attualmente di €16,00).

Il Delegato o un suo collaboratore annoterà (ex art. 571 cpc) all'esterno del **plico intonso e perfettamente sigillato** con nastro adesivo, contenente l'offerta segreta: il numero attribuito progressivamente, il nome previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito che deve essere maggiorenne, il nome del professionista delegato, la data del giorno fissata per l'esame delle offerte, e la data e l'ora del deposito del plico. Perciò il depositante non dovrà indicare nulla sul plico da consegnare.

Le **offerte segrete** dovranno contenere: a) per le persone fisiche: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, copia documento di identità e copia codice fiscale, permesso di soggiorno (cittadini extra comunitari), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, con la sola eccezione prevista dall'articolo 579 cpc), il quale dovrà anche presentarsi alla gara fissata per la vendita. Nel caso in cui 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 in forma societaria: la visura camerale o certificato camerale 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, il lotto, 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 centoventi giorni dalla aggiudicazione così come stabilito nell'avviso di vendita, l'indicazione di un termine per il saldo inferiore a quello fissato, in caso di parità del prezzo offerto sarà influente sul prosieguo della vendita.

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita.

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

5) In data **21 GENNAIO 2027** alle **ore 15,00** presso lo studio del Delegato, o eventualmente in diverso luogo (comunicato nelle modalità di cui in prosieguo) posto nelle vicinanze dello studio del Delegato, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte.

*Ove la riunione dovesse avvenire in **luogo diverso** dallo studio del Professionista Delegato, essa avrà inizio alle **ore 15:15** e non alle ore 15,00 come prestabilito, 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 di vendita avranno effettivo svolgimento.*

*Il Professionista Delegato comunicherà l'eventuale diverso luogo entro le ore **19,00** del giorno precedente a quello fissato per la vendita, senza particolari formalità mediante posta elettronica o eventualmente attraverso comunicazione telefonica ai recapiti co-*

municati dai depositanti.

*L'assenza di apposita comunicazione da parte del Professionista Delegato nel termine ora indicato implicherà **conferma del luogo e dell'orario fissato** per la vendita come indicato nell'istestazione del presente avviso.*

A seguito dell'intervenuta novella introdotta dalla legge n.132/2015 ed in ossequio a quanto espressamente disciplinato dalla succitata ordinanza di vendita, nell'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà secondo le seguenti direttive, e precisamente: - saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato delle ore 13,00 del giorno precedente 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 per il singolo lotto pari o superiore al prezzo fissato a base d'asta di riferimento 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 sullo stesso lotto, al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita; - qualora siano presentate più offerte sul medesimo lotto, 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 rivolte al medesimo lotto il delegato non procederà all'aggiudicazione bensì provvederà sulle istanze di assegnazione così come espressamente previsto nella precitata ordinanza di delega.

6) Il Delegato precisa di essere stato nominato anche **Custode** del compendio immobiliare da alienare.

Gli interessati, per poter visionare di persona i beni, dovranno comunque inviare **richiesta scritta** attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Il Custode avverte inoltre che **non potrà accettare** qualsiasi richiesta verbale di sopralluogo pervenuta a mezzo telefono o recapitata diversamente allo studio del Delegato.

7)) Il trasferimento del bene dovrebbe avvenire a regime di registro. Le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'articolo 2770 co. 2 del codice civile. Inoltre sono poste per legge a carico della parte aggiudicataria: la metà del compenso spettante al delegato per la sola fase del trasferimento della proprietà relativamente al lotto aggiudicato che per la presente vendita risulterebbe pari ad Euro 550,00 oltre accessori di legge (Iva 22% e Cpa 4%), per complessivi Euro 697,84 per importo di aggiudicazione pari od inferiore ad Euro 100.000, ed Euro 825,00 oltre accessori di legge (Iva 22% e Cpa 4%) per complessivi Euro 1.046,76 per importo di aggiudicazione superiore ad Euro 100.000, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute, incluse le imposte di bollo per co-

pie, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del emanando decreto di trasferimento.

8) L'aggiudicatario entro giorni centoventi (120 gg), termine perentorio non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale con decorrenza dall'aggiudicazione in asta, a pena di decadenza e perdita della cauzione depositata, dovrà versare:

- direttamente al creditore fondiario sopra indicato, (trattandosi di credito derivante da mutuo 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;

- sul conto corrente della procedura la restante parte del residuo prezzo, detratta la somma cauzionale originariamente depositata a supporto dell'offerta, nonché il **fondo spese** per le imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota del compenso da liquidare al professionista delegato ex art. 2 DM 227/2015 (come successivamente comunicato dallo stesso Professionista alla parte aggiudicataria).

Ai sensi di quanto disposto dagli articoli **585 e 587 cod. proc. civ., entro il termine stabilito per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà** - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci – **fare pervenire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231.**

Il **mancato versamento** del saldo prezzo e del fondo spese, così come la mancata consegna delle informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21.11.2007 n. 231 nel termine stabilito, comporterà che il G.E. con decreto dichiarerà la **decadenza** della parte aggiudicataria e pronuncerà la perdita per confisca della cauzione depositata a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art.587 Cpc e 177 delle Disposizioni Attuative cod. proc. civ..

9) Oltre alle forme di pubblicità previste dalla legge, la vendita sarà pubblicata sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> mediante pubblicazione sui quotidiani La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – Edizione Lombardia, ViviMilano;

sui siti internet www.entietribunali.it; www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>; www.trovocasa.corriere.it; www.trovoaste.it; www.astalegale.net; .

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

10) 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 Professionista delegato presso il proprio studio sito in **Milano** alla via **Freguglia n. 8**, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

Recapiti del Delegato e Custode **Avv. Vittore Marciandi** con studio in Milano alla via Freguglia 8, tel. 02 55 12 183 cell. 339 89 88

149 Posta Elettronica avvocato@vittoremarciandi.it

11) Il compendio immobiliare pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata **nella “Relazione di Stima” in data 22 ottobre 2025, redatta dall’Arch. Nunzia Cacciola (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta)**, quanto alla regolarità urbanistica del bene si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperto (in ogni caso, la parte 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 del cespite 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 del cespite con decurtazioni del 5% per vizi occulti e per oneri di regolarizzazione.

12) L’Avvocato Delegato dà atto, che da quanto risultante:

- dalla predetta Relazione di Stima;

a) riguardo al possesso l’immobile è venduto giuridicamente libero in quanto occupato dal debitore esecutato.

b) riguardo ai titoli edilizi il complesso edilizio di cui l’immobile è parte, il Perito indica che *“la costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967”* (Vds. punto 7 Perizia);

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rho (MI):

“Concessione edilizia n. 89/2002 del 19/03/2003; Dia 137/2004 recupero piano sottotetto ai fini abitativi; Dia 249/2005 variante, Agibilità” (vds. punto 7 Perizia);

c) riguardo la conformità edilizia e catastale:

- *“L’appartamento e il posto auto risultavano conformi alla planimetria catastale, ma risultano non conformi alle tavole allegate alla Dia 137/2004 (...) la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell’abitazione corrisponda allo stato autorizzato* ed il Perito indica i presumibili costi in sanatoria a carico dell’aggiudicatario per emendare le difformità riscontrate. (vds. punto 7.2 Perizia);

- *“Al sopralluogo l’appartamento e il posto auto risultavano conformi all’ultima scheda catastale depositata in data 12/10/2006”* (vds. punto 7.3. Perizia).

In merito alla documentazione amministrativa e tecnica in materia

di installazione degli impianti all'interno degli edifici si fa espresso rinvio alla Perizia di Stima e relativi allegati.

DESCRIZIONE DEL BENE IN VENDITA

INTERA PIENA PROPRIETA'

IN COMUNE DI **RHO (MI)**

Via Olona n. 40

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo composto da un locale e servizi con annesso e pertinenziale vano di cantina al piano sotterraneo nonché posto auto al piano seminterrato.

Il tutto risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del suddetto Comune, in ditta al debitore pignorato per la piena proprietà: Appartamento: Foglio **41**, part. **615** sub.**12**, Via Olona, piano 3-S-1, Cat. A/3, cl. 3, vani 2,5, in ditta per la piena proprietà al debitore pignorato, Sup. Cat. totale 45 m2, rendita catastale Euro 200,13;

posto auto: foglio **41**, part. **615**, sub. **39**, Via Olona piano S1, Cat., C/6, cl. 3, Sup. Cat. Totale 19m2, rendita catastale Euro 56,19.

Confini (in contorno da Nord in senso orario), dell'appartamento: area di cortile su due lati, corpo scala e altra unità immobiliare, area di cortile;

della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune su due lati, altra unità immobiliare,

del posto auto: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, corsia di manovra.

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

Salvo errori e come meglio in fatto.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella predetta relazione di stima a firma dell'esperto 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.

Milano, Addì **16 settembre 2026**.

Avv. Vittore Marciandi



VITTORE MARCIANDI

AVVOCATO

16.09.2026 09:12:23

GMT+01:00