

**Avv. GIORGIA RANZI**  
20129 Milano (MI) – Via G. Mameli n. 38  
tel.+39 02 54123740 – fax +39 02 55199751  
mail: [info@ranzilawfirm.it](mailto:info@ranzilawfirm.it) PEC giorgia.ranzi@milano.pecavvocati.it

**TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 260/2016

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mennunni**

**Promossa da**

**Unicredit Spa**, e per essa doBank S.p.A. (denominazione assunta da UniCredit Credit Management Bank S.p.A.) con l'Avv. Fabrizio Benintendi

**I AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Giorgia Ranzi, delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* cpc, con provvedimento dd 25.09.2017 del GE dott.ssa Gabriella Mennunni, nella procedura esecutiva sub RGE 260/16 Tribunale di Milano

**AVVISA**

- che il giorno **19 aprile 2018 alle ore 14:00** presso lo studio dell'avv. Giorgia Ranzi, sito in Milano, Via G. Mameli 38, si procederà alla **vendita senza incanto** degli immobili pignorati di seguito descritti alle condizioni sotto riportate.

Non saranno prese in considerazione: offerte che pervengano oltre il termine stabilito; offerte inferiori di oltre ¼ il prezzo base / valore immobile; offerte prive della cauzione del 10%.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate secondo le modalità previste dall'art. 571 cpc (in busta chiusa.) **entro le ore 13:00 del 18 aprile 2018**

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE BENI IN VENDITA**

**Proprietà 1/1 di Appartamento sito in Rozzano**

**Via Pavese n.119 – Piano Terra** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Pavese, al civico, 119. Alla u.i. si accede da cortile comune.

L'appartamento è composto da un soggiorno con cucina a vista, un disimpegno per accesso al bagno, una camera da letto e una cantina.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **49,00**.

**Identificazione al catasto fabbricativi di Rozzano**

**di Fg. n. 22; Mapp. n. 92, Sub.19**, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3; Sup.

Cat. Mq.47,00, posto al piano terra; rendita € 278,89.

**Nonché**

**Autorimessa sito in Rozzano**

**Via Della Cooperazione – Piano S1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Box** sito in Via della Cooperazione, piano S1. L'u.i. sviluppa una superficie lorda di mq. 14,00

**Identificazione al catasto fabbricativi di Rozzano**

**Fg. n. 22; Mapp. n. 89, Sub.40**, Cat C/6; classe 3, Sup. Cat. mq 14,00; posto al piano S1; rendita € 40,49.

Prezzo base/valore LOTTO UNICO appartamento e box  
:€ 85.000,00 # - libero giuridicamente – con offerta  
minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del valore  
del bene e quindi pari ad € # 63.750,00

Detto immobile risulta meglio descritto e valutato nella **perizia dell'Esperto di stima Geom. Dr. Dino Salati del settembre 2017**, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Pratiche edilizie: v. perizia p.6, punto 7.

**Custode giudiziario** del bene pignorato è l' avv. Giorgia Ranzi, la quale provvederà ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile. Per informazioni è possibile contattare il recapito telefonico **02-54 123 740** dalle 15:00 alle 16:30 dal lunedì al venerdì, mail per custodie: [studio1@ranzilawfirm.it](mailto:studio1@ranzilawfirm.it).

## **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

*(offerte in busta chiusa)*

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate secondo le modalità previste dall'art. 571 cpc (in busta chiusa.) **entro le ore 13:00 del 18 aprile 2018** presso lo studio del delegato in Milano, Via G. Mameli, 38 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.).

2) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta, in regola con il pagamento dell'imposta di bollo di euro 16, dovrà contenere:

a – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge;

b – se l'offerente è minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;

c – nell'ipotesi in cui l'offerta provenga da una società, all'istanza dovrà essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società, ed i poteri del rappresentante;

d – in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 cpc, dovrà dichiarare entro tre giorni dall'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando il relativo mandato di data anteriore alla gara;

e – i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

f – l'indicazione del prezzo offerto – con offerte minime pari al 75% del valore dell'immobile, a pena di inefficacia dell'offerta, nonché l'indicazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari **che non potrà essere superiore a 120 giorni**;

g – l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

h – l’stanza, contenente l’offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l’immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare.

3) A titolo di cauzione all’offerta dovrà essere allegata la somma pari al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla “Procedura esecutiva T. Milano R.G.E. 260/2016” che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo ed in caso di rifiuto all’acquisto

In caso di mancata allegazione della predetta cauzione o in caso di modalità di versamento con modalità difformi l’offerta sarà dichiarata inefficace.

Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l’offerta, unitamente ad una fotocopia del documento di identità del legale rappresentante della società medesima qualora l’offerente sia una persona giuridica.

4) All’atto del deposito della busta chiusa, contenente l’offerta e gli allegati, il professionista delegato o persona da lui designata, provvederà, previa identificazione di chi materialmente esegue il deposito, ad annotare sull’esterno della busta la data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte.

5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all’udienza stabilita per la vendita alla presenza degli offerenti presenti.

6) L’eventuale gara tra gli offerenti si svolgerà mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall’art. 581 cpc per l’incanto. All’uopo il **rilancio minimo** è fissato in **euro 1.500,00**.

7) 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 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, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

8) **L'offerta è irrevocabile.**

9) **L'aggiudicatario dovrà versare entro 120 dall'aggiudicazione**, dedotta la cauzione già presentata, **al creditore fondiario Unicredit spa la sola parte del saldo che ecceda la presumibile entità di compensi e spese per la delega di vendita e per la custodia, oltre che delle spese da riconoscere con privilegio ai sensi dell'art. 2770 c.c. qualora il creditore procedente sia diverso dal fondiario, la restante quota (nella somma determinata dal delegato) verrà versata sul conto aperto della procedura mezzo bonifico, ed ugualmente** l'aggiudicatario, nel termine fissato per il saldo del prezzo di aggiudicazione, dovrà versare le spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso e della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e oneri di legge (a tale scopo il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche); dette somme (quota a carico dell'aggiudicatario) dovranno essere versate direttamente sul conto della procedura ; e dovranno essere eventualmente integrate dall'aggiudicatario, su richiesta dall'avv. Giorgia Ranzi, all'atto della registrazione del decreto di trasferimento , onde consentirne l'emissione.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1) L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti 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 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, 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 – 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) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data 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

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno **120 giorni** (in bollo)
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. Esecutiva Rge R.G.E. 260/16 T Milano per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, salvo la disciplina sulla decadenza dall'aggiudicazione.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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'art. 179 del codice civile); 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 dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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 indicata;

H) All'udienza sopra fissata 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 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, 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 a: euro **1.500**.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è 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) 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato Avv. Giorgia Ranzi presso il suo studio in Milano, Via G. Mameli 38 , (Tel. 02-54123740 Fax 02-55199751 e-mail [info@ranzilawfirm.it](mailto:info@ranzilawfirm.it)) o al custode giudiziario.

L) L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni sulle imposte per la prima casa previa formale comunicazione scritta.

M) Il professionista delegato provvederà alla pubblicità almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte sui – ai sensi dell'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità :

**- mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche**

- pubblicando ordinanza di delega, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) ; [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);

- mediante affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;

**Avv. GIORGIA RANZI**  
20129 Milano (MI) – Via G. Mameli n. 38  
tel.+39 02 54123740 – fax +39 02 55199751  
mail: [info@ranzilawfirm.it](mailto:info@ranzilawfirm.it) PEC giorgia.ranzi@milano.pecavvocati.it

- mediante 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;
- pubblicazione, in caso di prezzo base fino a € 150.000,00 e per una volta, sul quotidiano gratuito Metro;

N) Ai sensi dell'art 63 comma II disp., Att. Cc , l'assegnatario di unità sita in uno stabile condominiale è obbligato solidalmente con il debitore esecutato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Milano, lì 15 gennaio 2018

Il delegato  
Avv. Giorgia Ranzi