

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**  
**III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott. Giacomo Puricelli**  
**Nella Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 399/2018**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Roberto Giordano con studio in Milano, Corso Vercelli 52, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Dott. Giacomo Puricelli con ordinanza di delega emessa in data 26.02.2020,

**AVVISA**

che il **giorno 30.10.2020 alle ore 17.00** presso il suo studio è fissata la **vendita senza incanto**, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti e i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, previa eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. gli offerenti per poter partecipare validamente alla eventuale gara devono presenziare personalmente alla suddetta udienza di vendita, non essendo ammesso il conferimento di mandato a persona diversa, salvo che si tratti di avvocato, regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza, munito di procura speciale notarile.

**La vendita avverrà in un Unico Lotto.**

**Bene immobile pignorato:** unità immobiliare ad uso residenziale sito in Comune di Melzo, via Aldo Moro 25, edificio 4, scala B, posto al 1° piano, composto da ingresso/soggiorno con balcone, cucina abitabile con balconcino, disimpegno notte, due camere da letto delle quali una con balcone comune al soggiorno, due bagni e ripostiglio, oltre a vano cantina al piano terra e **BOX** al piano terra con accesso dal civico 29, identificato al NCEU di detto comune come segue:

- Appartamento con cantina al foglio 4, mapp. 416, sub. 26, cat. A/3, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale 87-91 mq, rendita 573,27 Euro; coerenze appartamento da nord: parte comune, appartamento sub 27, ascensore e vano scala, appartamento sub 27, ascensore e vano scala, appartamento sub 33, mapp. 38 e vano scala; coerenze cantina da nord: corridoio comune e sub 30, box sub 8, cantina sub 33, parte comune.

- Box auto al foglio 4, mapp. 416, sub. 7, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 14, superficie catastale 14 mq, rendita 63,63 Euro; coerenze da nord: box sub 8, corsia di manovra, box sub 6, cantina sub 33.

Si precisa che le unità immobiliari sono gravate da proprietà superficaria per la durata di anni 90 a partire dal 3 marzo 1988 e che il corrispettivo previsto per il riscatto del diritto di superficie intestato al Comune di Melzo (appartamento, cantina e box) per millesimi 16,711 è pari a Euro 7.729,73.

**Prezzo base: Euro 180.000,00.**

Saranno considerate altresì valide le offerte presentate anche inferiori fino a un quarto ( $\frac{1}{4}$ ) rispetto al prezzo base sopra indicato. Pertanto, l'offerta minima è pari a **Euro 135.000,00.**

**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 sulla regolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, 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. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 40 sesto comma L. 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 ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato.

**C)** L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

**E)** L'offerta di acquisto dovrà essere presentata 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., presso il proprio studio in Milano, Corso Vercelli 52, nei giorni dal lunedì al giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30 e **comunque entro le ore 13:00 del giorno precedente 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.

**F)** La dichiarazione di offerta, munita di bollo (che attualmente è pari a Euro 16,00) e sottoscritta dall'offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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 e 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.**

**G)** 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 e, comunque, non inferiore ad un decimo dell'offerta minima come su indicata e determinata mediante assegno circolare (di diritto italiano) non trasferibile intestato alla "**PROC. ESEC. RGE 399/2018**". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente alla 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 alla fotocopia della visura camerale della società, nonché alla fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

**H)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito – di cui al punto E) - 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.

**I)** L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione stessa, con perdita della cauzione prestata a titolo di multa e di eventuale condanna al pagamento della sanzione prescritta dall'art. 587, II comma, c.p.c., dovrà pagare, secondo le modalità che saranno indicate dal sottoscritto delegato, il saldo del prezzo nonché le spese di trasferimento (che verranno quantificate e indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto; in tale somma sono altresì comprese le competenze dovute dall'aggiudicatario al delegato ai sensi di legge; l'importo per le spese di trasferimento dovrà eventualmente essere integrato dall'aggiudicatario, su richiesta dell'avv. Roberto Giordano, all'atto di registrazione del decreto di trasferimento, onde consentire la sua emissione.

**L)** 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 prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso 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 rialzo minimo di € 3.000,00=**. Allorché sia trascorso 1 (uno) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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 l'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, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

#### **Saldo prezzo**

**L)** L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - a suo carico, 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 alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**M)** 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.

**N)** 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 professionista delegato o al custode giudiziario.

**O)** Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

#### **Pubblicità**

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso verrà pubblicato in estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima dell'incanto per una sola volta, sui quotidiani "Corriere della Sera ed. Lombardia" e "Leggo Milano" e sui portali: [www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it), [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it), nonché con l'apposizione in loco di un cartello recante la scritta VENDESI.

#### **Custode Giudiziario**

Per ulteriori informazioni contattare l'ufficio apposito del Custode Giudiziario, ossia dell'avv. Roberto Giordano al n. **039.2911313**, orario ufficio.

Visite da concordarsi inviando richiesta e indicando nell'oggetto "RICHIESTA VISITA RGE 399/2018" alla mail: [esecuzioni.studiogiordano@gmail.com](mailto:esecuzioni.studiogiordano@gmail.com).

Milano, 14 luglio 2020

Il Professionista Delegato  
Avv. Roberto Giordano