

Avv. PAOLO VENDITTI

Via E. De Amicis, 26 - Milano

Tel. +39 02.80.55.718

Fax +39 02.87.37.00.72

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Civile III - Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione R.G.E. n. 1045/2018

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona Caterbi

Il sottoscritto Avv. Paolo Venditti, con studio in Milano -Via E. De Amicis, 26, Custode Giudiziario e Professionista Delegato giusti provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, R.G.E. n. 1045/2018 promossa da:

- Studio Notai Associati Giovanni Ricci e Alessandra Radaelli

contro

-

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avvocato Delegato Paolo Venditti, con studio in Milano -Via E. De Amicis, 26-

- vista l'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione;

- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

AVVISA

della **vendita senza incanto** della piena proprietà degli immobili pignorati -infra descritti- e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita dei cespiti pignorati avrà luogo in **due lotti separati**, si procederà alla vendita dapprima del lotto n. 2 e poi del lotto n. 3 ed è disciplinata dalle seguenti condizioni:

LOTTO N. 2 (foglio 9, part. 659, subalterno 96)

Prezzo base: €. 19.840,00

Offerta minima: €. 14.880,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 500,00 (si precisa che in fase di rilancio in aumento in

caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

LOTTO N. 3 (foglio 9, part. 659, subalterno 110)

Prezzo base: €. 19.840,00

Offerta minima: €. 14.880,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 500,00 (si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

2) In data **20 gennaio 2021** alle **ore 18.00**, presso lo studio dell'Avvocato delegato Paolo Venditti, sito in Milano -Via E. De Amicis -26, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame come *infra*.

Si avverte che può essere presentata istanza di assegnazione del bene immobile nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita.

3) 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. 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 (vedi perizia). 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).

L'immobile viene venduto libero: se occupato dal debitore e dai suoi familiari in

regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà richiedere che la liberazione venga effettuata a cura del custode ed a spese della procedura, dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, al più tardi tra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. (vedi art. 560 c.p.c.).

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 l'acquisto di ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quelli sopra indicati; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto ai prezzi base come sopra indicati.

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, 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) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto presso lo studio dell'Avvocato delegato Paolo Venditti sito in Milano -Via E. De Amicis, 26- (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.); 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 (anche non personalmente) presso lo studio dell'Avvocato delegato, una **busta chiusa** contenente:

- l'offerta di acquisto (dove dovranno essere specificati in modo distinto e chiaro l'unico lotto o i più lotti per i quali si intende partecipare alla vendita e formulare per ciascuno di essi il prezzo offerto per l'acquisto), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (**in bollo**);
- un assegno bancario circolare di diritto italiano NON TRASFERIBILE, distinto per ciascuno lotto per il quale si è inteso presentare l'offerta, intestato alla "Procedura esecutiva n. 1045/2018 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo dai medesimi offerenti proposto in relazione ad ogni lotto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

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 prezzo-base sopra indicato si procederà 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 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.
 - ❖ Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

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.

L'espletamento della gara deve rispettare le condizioni di sicurezza sanitaria e, quindi, si prescrive agli offerenti:

- di partecipare alla gara senza accompagnatori;
- di utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca e guanti;
- di portare con sé gel igienizzante per le mani;
- di mantenere la distanza personale di almeno un metro.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare, sul conto corrente della procedura e/o del creditore fondiario, 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 (importi che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, entro il 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 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. L'eventuale creditore fondiario è invitato a far pervenire, prima dell'asta, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento con indicazione degli estremi IBAN presso i quali effettuare il predetto versamento.

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 sono effettuate dall'Avvocato delegato presso il suo studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

* * * * *

Almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per l'esame dell'offerta il presente avviso verrà pubblicato sul "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia ([www. portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)) e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net. Inoltre sarà pubblicizzato sul quotidiano Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In comune di **Gorgonzola MI), Piazza De Gasperi snc**, piano terra intera proprietà delle unità immobiliari così costituite:

LOTTO N. 2 (foglio 9, part. 659, subalterno 96)

Box n. 93 sito in Gorgonzola (MI), Piazza De Gasperi snc, piano terra il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **9**, particella **659**, subalterno **96**, categoria C/6, classe 5, mq 26, rendita Euro 104,74, indirizzo catastale: Piazza De Gasperi snc - piano Terra.

Confini del box:

Coerenze da Nord e procedendo in senso orario: proprietà ai subalterni 66 e 97, corsello comune, proprietà al corsello 95.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

LOTTO N. 3 (foglio 9, part. 659 subalterno 110)

Box n. 108 sito in Gorgonzola (MI), Piazza De Gasperi snc, piano terra il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune come segue:

foglio **9**, particella **659**, subalterno **110**, categoria C/6, classe 5, mq 26, rendita Euro 104,74, indirizzo catastale: Piazza De Gasperi snc - piano Terra.

Confini del box:

Coerenze da Nord e procedendo in senso orario del box: corsello comune su due lati, proprietà ai sub 109 e 62.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

In ogni caso l'offerente è tenuto a prendere visione dell'originale della perizia di stima redatta dal Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione (allegata al fascicolo di Cancelleria) e pubblicata sui siti internet sopra detti.

Si precisa che il G.E. ha nominato custode giudiziario del compendio pignorato il predetto Avvocato delegato dott. Paolo Venditti, con studio in Milano -Via E. De Amicis, 26-, il quale, direttamente o tramite proprio incaricato, provvederà -previo, ove possibile, accordo con il debitore- ad accompagnare separatamente gli interessati all'acquisto alla visita dell'immobile.

Per accedere all'immobile il visitatore dovrà munirsi di mascherina, guanti e gel igienizzante da utilizzare prima e dopo l'ingresso, e dovrà mantenere la distanza di un metro dalle persone presenti.

Avvocato Delegato Paolo Venditti con studio in Milano, Via E. De Amicis, 26: per informazioni telefoniche Martedì e Venerdì dalle 15.30 alle 17.00: Tel. 02/8055718.

Milano, 2 novembre 2020.

L'Avvocato Delegato

Paolo Venditti

