



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE III ESECUZIONI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 916/2023

G.E.: Dott. Angelini Roberto

Nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 916/2023, delegata per le operazioni di vendita al sottoscritto Dott. Meazza Luigi Mario, con studio in Milano, Corso Buenos Aires n. 79, tel. 0371-754397, indirizzo mail meazzapvp@gmail.com, indirizzo PEC luigi.meazza@odcec.lo.legalmail.it

promossa da:

AMCO Asset Management Company Spa

contro

Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Dott. Meazza Luigi Mario, con studio in Milano, Corso Buenos Aires n. 79, tel. 0371-754397, indirizzo mail meazzapvp@gmail.com, Professionista Delegato alla vendita immobiliare della procedura di cui in epigrafe;

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del Tribunale di Milano, Dott. Angelini Roberto, emessa in data 03.10.2024

Visti gli artt. 591-bis e 570 c.p.c.

AVVISA

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., che il giorno **29 gennaio 2025, alle ore 11:00**, presso lo studio in Milano (MI), Corso Buenos Aires n. 79, sesto piano, è fissata la vendita senza incanto del lotto immobiliare in calce descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate:

- a) la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- b) il **prezzo base è stabilito in euro 64.000,00 (EURO SESSANTAQUATTROMILA/00)**, con **rilancio minimo di euro 1.500,00 (EURO MILLECINQUECENTO/00)**;
- c) sono ritenute valide le offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, conseguentemente, di importo pari o superiore ad **euro 48.000,00 (EURO QUARANTOTTOMILA/00)**;
- d) le offerte possono essere presentate da chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita;
- e) gli offerenti devono presentare (anche non personalmente) apposita offerta in busta chiusa **solo il giorno 28 gennaio 2025, dalle ore 9:30 alle ore 13:30, previo appuntamento da fissarsi tramite richiesta trasmessa a mezzo mail all'indirizzo meazzapvp@gmail.com**, tenendo presente che:
 - la parte esterna della busta dovrà contenere la sola indicazione delle generalità di chi presenta la busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita;
 - **l'offerta scritta dovrà indicare:**
 - 1) il lotto per cui si intende partecipare;
 - 2) la descrizione del bene che si intende acquistare;
 - 3) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - 4) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
 - 5) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 6) le generalità complete di codice fiscale, eventuale partita IVA e regime patrimoniale dell'offerente, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
 - 7) un recapito telefonico e/o un indirizzo di posta elettronica a cui l'offerente intende essere ricontattato;

- **all'offerta dovranno essere allegati:**
 - 1) una fotocopia del documento di riconoscimento e del codice fiscale / tessera sanitaria in corso di validità del soggetto che sottoscrive la proposta di acquisto;
 - 2) se l'offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); in caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà allegare copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
 - 3) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - 4) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (ad esempio, visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;
 - 5) **a titolo di cauzione, un assegno circolare intestato alla "Procedura Esecutiva n. 916/2023 RGE" per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - 6) la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e di tutti i suoi allegati;
 - 7) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del saldo del prezzo.

- all'offerta deve essere apposta marca da bollo nella misura prevista per legge (attualmente pari ad euro 16,00), fermo restando che l'assenza del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.
- f) l'offerta si intende irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni dalla presentazione;
- g) l'offerta si intende irrevocabile sino alla data dell'udienza e, comunque, per 120 (centoventi) giorni dalla presentazione, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si presenti il giorno fissato per le operazioni di vendita;
- h) l'offerta d'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;
- i) la partecipazione alla gara presso lo studio sarà riservata **esclusivamente a coloro che hanno sottoscritto l'offerta** e dovrà, dunque, avvenire **senza accompagnatori**;
- j) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- 1) in caso di unica offerta:
 - qualora essa sia pari o superiore al prezzo base d'asta, essa sarà senz'altro accolta;
 - qualora essa sia inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ di esso, l'offerta sarà accolta, salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
 - 2) in caso di presentazione di più offerte, verrà indetta ex art. 573 c.p.c. una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo pari a quello suindicato ed aggiudicazione in favore del maggior offerente; la gara dovrà considerarsi chiusa quando sia trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.
 - 3) qualora pervengano più offerte e la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti:

- in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo base d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione (in misura non inferiore) a detto prezzo base – in tal caso, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
 - in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo base d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione (in misura non inferiore) a detto prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, l'immobile verrà aggiudicato all'offerente che per primo avrà presentato l'offerta;
- k) l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, nonché l'importo relativo ai tributi di trasferimento e volturazione catastale e la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, quantificato provvisoriamente facendo riferimento ai valori medi previsti dal d.m. 227/15;
- l) il versamento di cui al punto precedente andrà effettuato entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione stessa (termine improrogabile e non soggetto a sospensione feriale) mediante bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura Esecutiva n. 916/2023 RGE, il quale sarà comunicato dal professionista delegato; 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;
- 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile;
- n) entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, inoltre, **l'aggiudicatario dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22, dlgs n. 231 del 2007 (legge antiriciclaggio)** con dichiarazione scritta, con avvertenza che, **in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali**

dichiarazioni, il giudice dell'esecuzione non firmerà il decreto di trasferimento, revocherà l'aggiudicazione e adotterà ogni eventuale altra iniziativa prevista dalla legge.

- o) in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;
- p) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore – reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche – che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;
- q) la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- r) 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, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento 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;
- s) si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. **l'acquirente dell'immobile** facente parte di un condominio **è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente;**
- t) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, le eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della Procedura);
- u) se occupato, l'immobile sarà liberato a cura del custode e a spese della procedura, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero del custode ad opera

- dell'aggiudicatario o del creditore assegnatario, da recapitarsi unitamente all'offerta presentata o, al più tardi, entro il pagamento del saldo prezzo;
- v) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;
- w) il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché su "Metro Milano", nonché sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci dei siti Repubblica.it;
- x) **custode giudiziario dell'immobile è il Dott. Meazza Luigi Mario**, contattabile telefonicamente al numero 0371-754397 o all'indirizzo mail meazzapvp@gmail.com per ottenere gratuitamente **informazioni** relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento e ai tempi del trasferimento, nonché per **concordare la visita dell'immobile**, tenuto conto che la richiesta di quest'ultima potrà essere formulata unicamente **tramite l'apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** e che saranno sempre rifiutate visite simultanee o per gruppi di più interessati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento di 44 mq catastali sito in Cornaredo (MI), Via Brera n. 24, composto da ingresso, bagno finestrato, cucina abitabile e balcone, catastalmente censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 9, particella 412, subalterno 20, categoria catastale A3, classe 4, 2,5 vani di consistenza e rendita catastale di euro 219,49.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Il Professionista Delegato

Dott. Meazza Luigi Mario