

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE N. 502/2025 G.E. Dott. Angelini

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Maria Paola Bruni, C.F. BRNMPL76T54G388Y, con Studio in Milano, Via Besana 2, professionista delegato alla vendita e referente della procedura:

- vista l'ordinanza di delega ex art. 591 bis cpc del G.E. Dott. Roberto Angelini del 4 dicembre 2025;
- vista la perizia dell'Arch. Cortesi;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

- che **in data 16 luglio 2026 alle ore 15** si terrà il primo esperimento di vendita
- che è venduto il diritto di piena proprietà, per l'intero, degli immobili pignorati, in calce descritti;
- che le offerte potranno essere presentate, come da indicazioni contenute nei paragrafi successivi;

LOTTO UNICO

Prezzo base € 217.600,00 (euro duecentodiciassettemilaseicento/00)

Offerta minima € 163.200,00 (euro centosessantatremiladucento/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Eventuale gara in aumento minimo di € 3.000,00

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO in Comune di Melzo (MI) via Monte Cervino n. 7: appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato, composto da ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio, due balconi, oltre a vano di cantina al piano interrato, censito come segue: foglio 3, particella 467, subalterno 710 (da soppressione dei subb. 22 e 23), categoria: A/3, piano T-S1.

Coerenze in corpo da nord in senso orario dell'appartamento: cortile comune, e pianerottolo di ingresso comune, scala comune, cortile comune su via Monte Cervino, appartamento di proprietà di terzi; della cantina: vano ascensore e scala comune, corridoio comune di accesso alle cantine su due lati, unità immobiliare di proprietà di terzi.

Conformità urbanistica edilizia Stato dei luoghi conforme.

Conformità catastale Stato dei luoghi conforme.

Spese condominiali:

- spese medie annue gestione ordinaria del bene arrotondate € 4.500,00
- debito pregresso di competenza arrotondato (gestione '25 e '26) € 8.634,00;
- spese straordinarie deliberate sì;
- millesimi di proprietà appartamento 35.200/1.000;

Disponibilità del bene: L'immobile è libero per la procedura.

Si fa espresso richiamo a quanto descritto e valutato nell'elaborato tecnico dell'arch. Cortesi, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Cortesi, da 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 all'art. 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. 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).

2) 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.

3) Per l'acquisto del lotto unico il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato.

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

5) Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite apposita funzione cui è possibile accedere dalla scheda del lotto di vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale (<https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>) e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliare) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste simultanee o per gruppi di più interessati.

6) Gli immobili vengono venduti liberi 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 che, come previsto dall'art. 179 bis cpc, così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammonterà ad euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad euro 100.000,00), ad euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre euro 100.000,00 e fino ad euro 500.000,00) ad euro 1.395,68 (per aggiudicazioni oltre ad euro 500.000,00). Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

7) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo, a pena di inammissibilità, deve essere depositata **entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** presso lo Studio dell'avv. Maria Paola Bruni, in Milano Via Besana 2 in **busta chiusa anonima**, deve contenere:

a) le generalità complete dell'offerente

- nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, stato civile e regime patrimoniale dei coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente; 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;
- se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare di cui deve essere allegata copia autentica. In tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori.
- se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante, di cui dovrà essere allegata copia di un valido documento d'identità. Dovrà inoltre essere prodotto in sede di asta certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità attestante la costituzione della società, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario deve depositare entro tre giorni dall'aggiudicazione presso lo studio dell'avv. Maria Paola Bruni, professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- se l'offerente è cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea dovranno essere allegati il certificato di cittadinanza, il codice fiscale ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.

- b) il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- c) i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, **che non può essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta (sono quindi ammesse offerte pari o superiori al 75% del prezzo base** ma in tal caso si procederà alla vendita solo se non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.) come sopra determinato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) 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;
- f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di 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'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- 8) All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente nonché una copia del codice fiscale.35) **La busta chiusa contenente l'offerta deve, a pena di inammissibilità, contenere un assegno circolare non trasferibile, intestato a “Procedura esecutiva immobiliare RGE 502/2025” per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine di cui al punto 1);
- le offerte presentate con modalità difformi da quelle prescritte;
- le offerte prive di sottoscrizione;

- le offerte **inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta** sopra indicato;
- le offerte non accompagnate dalla cauzione nella misura sopra indicata.

9) All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il Professionista Delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito.

Non deve essere indicato sulla busta né il numero, né il nome del debitore, né i beni per cui è stata fatta l'offerta.

10) L'offerta è irrevocabile sino alla data della fissata vendita e, comunque, per almeno 120 giorni.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

11) Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita sopra indicata 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 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 d'offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior 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 ad Euro **3.000,00**; allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra di importo maggiore, il bene

sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

12) La persona che ha sottoscritto l'offerta ai sensi del precedente punto 3) è tenuta a presentarsi all'apertura delle buste ed in mancanza, i beni potranno essere aggiudicati anche ad un altro offerente a seguito di gara ex art. 573 c.p.c..

13) Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione del bene immobile pignorato.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

14) L'aggiudicatario, entro e non oltre giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare 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, importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per la cauzione già versato. Il termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione non è soggetto a sospensione feriale e non può essere prorogato.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato nel termine indicato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.

L'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta di cui ai punti precedenti, nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali). Dovrà inoltre fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 dlgs 231 del 2007 (legge antiriciclaggio) con dichiarazione scritta, utilizzando il modulo pubblicato sul sito del tribunale, con avvertenza che, in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di rendere tali dichiarazioni entro il medesimo termine perentorio previsto per il pagamento del prezzo, il Giudice

dell'esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

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.

15) Ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c., potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato;

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

* * * * *

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione sui quotidiani: La Repubblica – edizione Milano, Corriere della Sera – edizione Lombardia, Vivi Milano;
- pubblicazione sui siti web: www.entitribunali.it, www.immobiliare.it, www.aste.immobiliare.it, <https://milano.repubblica.it>, www.trovocasa.corriere.it, www.trovoaste.it, www.astalegale.net;

* * * * *

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il **Custode Giudiziario, Avv. Maria Paola Bruni**, con studio in Milano, Via Besana 2 (Email: avv.mpbruni@gmail.com, Tel.: 392/1945471).

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Milano, 1 aprile 2026

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Maria Paola Bruni