

**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
RGE 1069/2016**

\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il delegato alla vendita avvocato Alberto Fraccari,  
- vista l'ordinanza di delega del Giudice in data 25/09/19;  
- visti gli artt. 591 bis e ss cpc;

**AVVISA**

**della vendita degli immobili pignorati in calce descritti:**

Piena proprietà nel Comune di **Arese (MI), Via Stelvio, n. 10**

**Dalla relazione di stima, pubblicata sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), unitamente all'ordinanza di vendita, risultano le seguenti informazioni:**

Piena proprietà delimitata da recinzione con soprastante villa su tre livelli: interrato terreno e primo con terrazzo ed attiguo sottotetto con annessi due box doppi al piano seminterrato e giardino di pertinenza al piano terreno, il tutto come censito al N.C.E.U. di detto Comune come segue:

- Fg 6: Mapp. 170, Sub. 701, Cat A/8; classe 2, consistenza vani 23. Sup. Cat. mq. 560, R.C. €4.216,87 P.T/1/S1 ( per la villa );

- Fg 6: Mapp. 170, Sub. 4, Cat A/6, classe 6, consistenza mq. 58. Sup. Cat. mq. 65, R.C. € 197,70 P.S.1 ( per il box );

- Fg 6: Mapp. 170, Sub. 702, Cat C/6, classe 3, consistenza mq. 40 Sup. Cat. Mq. 45, R.C. € 84,70 P.S1 ( per il box ).

Coerenze in un sol corpo da nord in senso orario:

Altra proprietà mapp. 152 – Via Stelvio – Altra proprietà mapp. 242 e 712 – altra proprietà.

**Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del dottor Madaschi.**

**Stato occupativo: ai fini della procedura l'immobile risulta libero.**

\*\*\*\*\*

**PER IL GIORNO 31 GENNAIO 2020 ALLE ORE 15.00**

**E STABILISCE LE SEGUENTI MODALITA' E CONDIZIONI:**

- 1) La vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) Il prezzo base è di **€1.457.000,00=**  
**(unmilionequattrocentocinquantasettemila/00).**  
E' consentita un'offerta inferiore a tale prezzo base.

**L'offerta minima d'acquisto è di € 1.092.750,00=**

**(unmilionenovantaduemilasettecentocinquanta/00)** (non saranno considerate valide offerte inferiori a tale importo).

Le eventuali offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € **5.000,00=**.

3) **Modalità di presentazione dell'offerta:**

Al fine di partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno presentare l'**offerta di acquisto** cartacea, irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni, debitamente **bollata** (€ 16,00) contenente l'esplicita indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore all'offerta minima a pena di inefficacia dell'offerta medesima) e accompagnata dalla **cauzione almeno pari al 10%** del prezzo offerto.

**L'offerta di acquisto dovrà essere sottoscritta e dovrà:**

- riportare l'esplicita indicazione del prezzo offerto;
- essere accompagnata dalla cauzione esclusivamente mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione immobiliare n. 1069/2016"** per un importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto;
- indicare i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.
- **Se l'offerente è persona fisica deve indicare** le proprie generalità complete e allegare fotocopia del documento d'identità, del codice fiscale e, ove coniugato, deve indicare 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 ex art. 179 codice civile) fermo restando che successivamente all'aggiudicazione dovrà presentare al delegato la documentazione attestante il regime stesso, se del caso legalizzata e debitamente tradotta.
- In caso di **offerente residente fuori dal territorio dello Stato Italiano** e privo di codice fiscale italiano, dovrà essere indicato il codice fiscale della competente autorità del Paese di residenza o altro analogo codice identificativo secondo quanto disposto dall'art. 12, comma 2 DL 26/2/2015 n. 32.
- **Se l'offerente è società deve** allegare certificato CCIAA in corso di validità legale dal quale risulti la vigenza e copia della documentazione da cui risulti la legittimazione di chi ha sottoscritto l'offerta ad impegnare la società.
- In caso di offerta in nome e per conto di **un minore, di interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno** dovrà essere inserita nella busta la sua copia del documento di identità e codice fiscale nonché quelli di chi sottoscrive per lui l'offerta oltre all'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di

Milano ai sensi dell'art. 582 cpc; in mancanza, le comunicazioni e notificazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- **L'offerta dovrà essere presentata in una busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte), chiusa**, presso lo studio del delegato in Milano Via Tortona, n. 72 (ove verranno svolte tutte le attività ex art. 591 bis 2° comma cpc).
- **La presentazione è esclusivamente ammessa tra le ore 9.00 e le ore 12,30 del giorno 30 gennaio 2020.**
- **L'offerta di acquisto non è efficace se:**
  - perviene oltre il termine stabilito;
  - è inferiore all'offerta minima come sopra determinata;
  - l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

4) **Potranno partecipare** alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente, che **dovrà essere inserita in originale nella busta**; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

- 5) I creditori potranno proporre **istanza di assegnazione** del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- 6) **In data 31 gennaio 2020 alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avvocato Alberto Fraccari in **Milano, Via Tortona, n. 72**, alla presenza degli offerenti, si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sulle offerte e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.
- 7) **Ove il numero delle offerte cartacee presentate fosse elevato, la riunione potrà essere spostata dal delegato in altro luogo che questi renderà noto dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte (quindi il pomeriggio prima della riunione medesima), mediante avviso pubblicato esclusivamente sul portale delle vendite giudiziarie (pvp.giustizia.it) nella sezione eventi significativi relativa al lotto**; è, pertanto, onere degli offerenti verificare, prima della riunione, l'eventuale pubblicazione dell'avviso di trasferimento del luogo ove l'asta verrà celebrata.
- 8) In caso di **unica offerta** (anche in esito a dichiarazioni di inefficacia o inammissibilità delle offerte): se l'offerta è pari o superiore al 75% del **prezzo base** d'asta indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, in assenza di istanze di assegnazione.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al valore del bene-prezzo base e siano state

presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al valore prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Le istanze di assegnazione potranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data come sopra fissata per la vendita ex art. 588 e ss. c.p.c..

- 9) 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 l'offerta.

In ogni caso, ove sia stata presentata apposita istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al valore del bene/prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le cauzioni dei non aggiudicatari verranno restituite ai rispettivi offerenti dopo il termine delle operazione di aggiudicazione

- 10) La gara si svolgerà con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente)

- 11) **LA PARTECIPAZIONE PRESUME LA CONOSCENZA INTEGRALE DEL PRESENTE AVVISO, DELLA CTU E DELLA DOCUMENTAZIONE PUBBLICATA SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE.**

- 12) **L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare mediante bonifico bancario:**

- il saldo prezzo, dedotta la cauzione, o mediante versamento al creditore fondiario ( ex art. 55 TU Credito Fondiario e D.lgs 385/93) o mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura. Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare entro la data fissata per la vendita, nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

- le spese di trasferimento che verranno indicate in base alla tipologia di acquisto mediante versamento sul conto corrente intestato alla procedura;

- la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà in favore del delegato ai sensi dell'art. 2 comma 7 DL. 227 del 15.10.2015 ammontante a € 908,47= (in caso di aggiudicazione fino € 100.000), a €1.257,39= (in caso di aggiudicazione oltre € 100.000 ed entro € 500.000,00), a € 1.606,31= (in caso di aggiudicazione oltre €500.000,00). L'importo è da intendersi comprensivo degli accessori di legge, spese generali, delle marche da bollo e spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

- 13) E' facoltà dell'aggiudicatario versare il prezzo tramite mutuo con garanzia

ipotecaria sull'immobile oggetto del presente avviso di vendita; egli dovrà darne esplicita comunicazione al delegato al più tardi al momento del versamento del saldo prezzo.

- 14) L'aggiudicatario non munito del codice fiscale dovrà presentare al delegato, entro il termine di versamento del saldo prezzo, il certificato di attribuzione di codice fiscale italiano.
- 15) Si precisa che l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'anno in corso e a quello precedente ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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 per 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.

\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

\*

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 urbanistiche 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 comma 5° del DPR 380/2001 e 40 comma 6° della medesima L. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

\*

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5° e 40, 6° comma della L. 28.2.1985 n. 47 e D. L. 269/03 nonché ai fini delle imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005, n.266 (Legge Finanziaria 2006) e successive modifiche, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n.6/2014, potrà richiedere - ove ne ricorrano i presupposti - che la base imponibile ai fini delle imposte di Registro,

Ipotecaria e Catastale, in relazione alla cessione dell'immobile oggetto del decreto di trasferimento, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, indipendentemente dal corrispettivo indicato in tale atto.

\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. 380/2011 e sue modificazioni, con tutti i diritti, le cessioni, le pertinenze ed eventuali servitù.

\*

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive ed irregolarità catastali, riscontrate o meno dal perito, se del caso anche mediante rimessione in pristino.

\*

Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva, mobili-lavabo, box-doccia, split, porte, placchette dell'impianto elettrico...) potrebbero non essere disponibili all'immissione in possesso perché precedentemente asportati; forniture che, in tal caso, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

\*

Ulteriori informazioni sono reperibili dalla relazione di stima pubblicata sul sito del portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp>, [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it); sono disponibili presso il delegato, a richiesta, gli allegati della perizia.

**Si precisa che custode giudiziario dell'immobile è il delegato stesso.**

\*

Per ogni informazione rivolgersi al delegato: [segreteria@fraccari.it](mailto:segreteria@fraccari.it).

Milano, lì 5 novembre 2019

avvocato Alberto Fraccari