

**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
Sezione IX bis Civile

**NOMINA PROFESSIONISTA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

Il Giudice Tutelare,  
letta l'istanza dell'Amministratore di sostegno avv. ~~Roberto Boboni~~, cui ha presenziato il ~~procuratore~~,  
e la sig.ra ~~Giovanna Ferrari~~, per la nomina del professionista incaricato della vendita dell'immobile ~~indicato~~,  
e per la nomina del professionista incaricato della vendita dell'immobile ~~indicato~~,  
con la quota del 75%, con l'adempimento delle condizioni di cui all'art. 2059 del Codice Civile, e con la nomina del ~~professionista~~,  
e con l'incarico del ~~professionista~~.

LOTTO A) appartamento al piano 2<sup>^</sup> dello stabile di via Tadino 2, Milano, attualmente libero,  
identificato catastalmente al foglio 314, mappale 224, subalterno 704, cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5  
vani, rendita catastale € 1.026,41;

LOTTO B) appartamento al piano 3<sup>^</sup> dello stabile di via Tadino 2, Milano, attualmente condotto in  
locazione, identificato catastalmente al foglio 314, mappale 224, subalterno 10,, cat. A/4, classe 5,  
consistenza 4 vani, rendita catastale € 475,14 ;

ritenuto che deve nominarsi un professionista per le operazioni preliminari di vendita;

**NOMINA**

il professionista dott. Giuseppe Fantigrossi, con studio in Milano, via Santa Maria Valle 2/A, al quale  
assegna fondo spese di € 4.000,00 € a carico delle comproprietarie dell'immobile, secondo le rispettive  
quote e con vincolo di solidarietà passiva;

determina

il prezzo base d'asta in € ~~213.500,00~~, libero da ipoteche e altri oneri, e il prezzo di vendita sopra indicato  
per il LOTTO A) ed in € 213.500,00, per il lotto B), tenuto conto della locazione di tale immobile come  
indicato in perizia ~~indicata~~.

**CONTENUTO DELL'INCARICO**

Il Giudice Tutelare dispone che il professionista provveda:

- 1) ad aprire presso un istituto di credito di sua fiducia un conto corrente intestato alla procedura di amministrazione di sostegno ed a versarvi il fondo spese ricevuto e ciò per fare fronte alle spese vive che dovrà ragionevolmente sostenere, a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni relative al presente incarico;
- 2) a formare l'avviso di vendita secondo le istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per l'immobile come sopra identificato;
- 3) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione dell'amministratore di sostegno, della sig.ra Giovanna Ferrari e degli offerenti davanti a sé per la

deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

- 4) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale disposta da questo Giudice con il presente provvedimento, autorizzando sin da ora il professionista incaricato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta - dovranno essere intestate a nome delle comproprietarie;
  - 5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte;
  - 6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti in sede di convocazione degli interessati e alla presenza degli offerenti, dell'amministratore di sostegno e della sig.ra Giovanna Ferrari ;
  - 7) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
  - 8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nel presente provvedimento;
  - 9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita, pronunciando l'aggiudicazione provvisoria a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);
  - 10) a redigere all'esito della gara il verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione, depositandone copia nel fascicolo della procedura;
  - 11) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
  - 12) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e dell'acconto delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
  - 13) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso nonché le relative spese generali e oneri di legge;
  - 14) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato;
  - 15) **Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita nelle ordinarie forme privatistiche avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà indicato dall'aggiudicatario o, in mancanza, presso il Notaio che verrà indicato dallo stesso professionista delegato.
- All'atto di vendita dovranno essere allegati:  
- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 o documentazione equipollente ai sensi della vigente normativa;



- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del DPR 445/2000;
- l'attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista delegato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo;

16) ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

17) a rimettere a questo Giudice, in caso di infruttuoso esperimento della vendita, una relazione su tutta l'attività compiuta illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

18) a depositare relazioni in ordine alle attività svolte secondo le seguenti modalità:

- a) depositando, entro 10 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
- b) depositando, ogni tre mesi (con decorrenza dal deposito del rapporto di cui alla lettera che precede), un rapporto riepilogativo delle attività svolte;
- c) depositando, entro 10 giorni dall'avvenuta aggiudicazione il relativo verbale;

19) entro 10 giorni dalla stipula dell'atto notarile, a versare all'amministratore di sostegno della beneficiaria ed alla sig.ra Giovanna Ferrari, secondo le quote di rispettiva competenza, l'intero prezzo incassato, dedotte le spese, e a chiudere il conto corrente della procedura, depositando un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;

Il professionista incaricato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

#### CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista incaricato, presso il suo studio, secondo le informazioni di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista incaricato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) L'immobile è posto 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.

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). Non 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; ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario;



B) Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato.

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

D) Le spese notarili, di registrazione, trascrizione, voltura, eventuale IVA, altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), altri oneri e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà;

E) Entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; 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 dovrà depositare presso lo studio del professionista incaricato una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- due assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati, rispettivamente, alla Amministrazione di Sostegno di Marcellina Locati per un importo pari al 2,5% per cento del prezzo offerto ed alla sig.ra Giovanna Ferrari per un importo pari al 7,5% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che saranno trattenute in caso di rifiuto di perfezionamento 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 e, in caso di persona coniugata in regime di comunione legale, le complete generalità ed il codice fiscale del coniuge; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti al soggetto che avrà presentato l'offerta per conto della società; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) Alla convocazione degli interessati come sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- 1) in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 2) 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 4.000,00 per il lotto B) ed € 5.000,00 per il lotto C).

D) L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'acconto delle spese necessarie per il trasferimento, importi che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di



60 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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 incaricato.

K) Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista incaricato.

L) L'amministratore di sostegno ed il professionista delegato ed i rispettivi coniugi, parenti ed affini non possono presentare offerte e partecipare alla gara, né direttamente né per interposta persona;

#### PUBBLICITÀ

Il Giudice Tutelare dispone che il professionista delegato alla vendita proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

- sui siti internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it); [www.entitribunali.it](http://www.entitribunali.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);  
[www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it);

nonché, sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunali del distretto della Corte d'Appello di Milano, dei quotidiani Il Corriere della Sera e La Repubblica con le seguenti modalità e prezzi qui riportati a titolo indicativo:

Valore Immobile	Tipologia trafiletto	Importo
Valore < 100.000 €	Pubblicazione sui siti con ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione	€ 195,00 + IVA
Valore > 100.000 € e < 300.000 €	Pubblicazione sui siti con ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione Pubblicazione su quotidiani max 350 caratteri	€ 370,00 + IVA
Valore > 300.000 €	Pubblicazione sui siti con ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione Pubblicazione su quotidiani max 650 caratteri <u>Con anche eventuale foto sui quotidiani</u>	€ 470,00 + IVA € 590,00 + IVA

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Gli enti e le società incaricati dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome della proprietà.  
Milano, 24/10/2017

Il Giudice Tutelare  
Giovanni Battista Rollero

