

# AVV. LAMBERTO BANFI

PIAZZA GRANDI N. 6 - 20135 MILANO

AVV.BANFI@GMAIL.COM

PEC: LAMBERTO.BANFI@MILANO.PECAVVOCATI.IT

## DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in **Milano, Piazza Grandi n. 6 C/O STUDIO LEGALE BBS SCALA A PIANO PRIMO**, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. **Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere:

1. la dichiarazione di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso)
2. la cauzione pari al 10% del prezzo offerto dall'interessato all'acquisto;
3. la fotocopia dell'assegno di cauzione;
4. la fotocopia del documento di identità;
5. i poteri di rappresentanza (visura camerale, procura, ecc);
6. marca da bollo da Euro 16.

\*.\*.\*

### **LA DICHIARAZIONE DI OFFERTA IRREVOCABILE DOVRÀ CONTENERE:**

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge e dovrà essere allegata copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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 c.c.). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- per le persone giuridiche: i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare ex art. 583 c.p.c.;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per **PROCURA NOTARILE SOLO SE CONFERITA AD AVVOCATO EX ART. 571 C.P.C. (CASS. 8951/2016)**;
- i dati identificativi dell'immobile, oggetto della proposta di acquisto, così come indicati

- nell'avviso di vendita (indirizzo ed eventualmente numero lotto e/o censimento catastale);
- **l'indicazione del prezzo offerto, a pena di inefficacia delle offerte medesime, non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita;**
  - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari è stabilito dal Tribunale di Milano in 120 giorni dall'aggiudicazione;
  - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima del Perito Estimatore compresi gli allegati, dell'avviso di vendita, delle presenti disposizioni generali;
  - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;

**LA CAUZIONE** per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante **ASSEGNO CIRCOLARE ITALIANO NON TRASFERIBILE** ovvero **VAGLIA POSTALE O ASSEGNO POSTALE VIDIMATO** intestato come da avviso di vendita.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'asta avrà luogo presso lo studio del delegato, **in Milano, Piazza Grandi n. 6 C/O STUDIO LEGALE BBS SCALA A PIANO PRIMO**, ove si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – **anche ove non siano di pari importo** - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta o del prezzo di stima, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione, pubblicate sul sito internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it);
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione (anche ai sensi dell'art. 590 bis cpc) e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

**Saranno dichiarate inefficaci le offerte:**

- pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori all'offerta minima come sopra stabilita;
- non accompagnate dalla cauzione prestata secondo le modalità di cui sopra.

**Anche la mancanza della sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporta il rigetto della stessa.**

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, degli oneri tributari e delle spese per la

trascrizione del trasferimento di proprietà, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. L'importo degli oneri sarà tempestivamente comunicato dopo udienza dall'ausiliario nominato dal delegato. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Nel caso in cui vi sia un creditore fondiario parte del prezzo (per capitale, interessi e spese) indicato dal delegato, in ogni caso per una somma non superiore al saldo prezzo, sarà versata allo stesso. Per l'eventuale eccedenza non versata al creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare gli importi del saldo prezzo, dedotta la cauzione, al professionista delegato oltre alle spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà comunicato dal professionista delegato.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, ammonterà:

- ad Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00),
- ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre ad 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.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata. 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.

Il delegato fornirà all'aggiudicatario tutta la documentazione presente nel fascicolo della procedura esecutiva, eventuali ulteriori documenti (non forniti dal perito es. l'atto di provenienza) dovranno essere reperiti direttamente dall'aggiudicatario facendone richiesta ai competenti uffici o al notaio rogante.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivante da eventuali necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o

comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

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; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del delegato.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intero versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre spese generali misura del 10% per attività relativa alla trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'educazione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D. M. 227/2001

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

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

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, **note e conosciute agli interessati all'acquisto perché pubblicate sul sito internet**

**PORTALEVENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT**

O

**PVP.GIUSTIZIA.IT**

Avv. Lamberto Banfi