

**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
 (G. E. dott.ssa Silvia Vaghi)  
 Causa Civile R.G. n. 2365/2015

AVVISO di VENDITA SENZA INCANTO  
 (25 ottobre 2019 ore 9,30)

Il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi, dottore commercialista, professionista delegato ai sensi dell'art. 591bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati

AVVISA

- I)** che il giorno 25 ottobre 2019 alle ore 9,30 presso il proprio studio in Milano Viale Beatrice d'Este n. 23 avrà luogo la vendita senza incanto dell'immobile pignorato, ai sensi e con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c.;
- II)** la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- III)** prezzo base della vendita: euro 229.000,00 (duecentoventinovemila/00);
- IV)** saranno considerate valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base (**offerta minima: euro 171.750,00**).

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**in Comune di Garbagnate Milanese (MI) frazione Bariana, Via Antonio Vivaldi n. 4,  
 all'interno del Residence "Le Garbine"**

piena proprietà di villa a schiera di 185,50 mq e con circa 100 mq di giardino, composta da soggiorno con camino, cucina abitabile, bagno di servizio e giardino; zona notte al primo piano di tre camere, servizio e ripostiglio; al piano seminterrato spaziosa hobby, lavanderia e box.

Il tutto identificato catastalmente come segue:

- foglio 22 particella 85 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita euro 686,9, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 4, piano: T-1-S1;

- foglio 22 particella 85 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 15 mq, rendita euro 32,54, indirizzo catastale: Via Antonio Vivaldi 4, piano S1.

Coerenze: in corpo dell'unità abitativa del box e dell'annessa area di pertinenza da levante verso mezzodì: lotto n. 20, percorso pedonale comune, lotto n. 18, Via Montenero.



NB: rappresentazione grafica indicativa

## MODALITA' e CONDIZIONI della VENDITA

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica 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 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, 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).

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 es., 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.

B) il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato;

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) possono essere richieste al professionista delegato;

D) 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); 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 oltre accessori di legge.

## PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà depositare l'offerta presso lo studio del professionista delegato in una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo);

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a "RGE 2365/2015 TRIBUNALE DI MILANO", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- nell'ipotesi di persona coniugata, 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 prevista dall'art. 179 del codice civile);

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di un soggetto minore o interdetto o inabilitato, 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 del Giudice Tutelare.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere 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'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) All'udienza 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-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro 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.;

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.

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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, della istanza di assegnazione se presente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 4.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

## SALDO PREZZO

I) L'aggiudicatario dovrà depositare 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 - a suo carico (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti 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 120 giorni dall'aggiudicazione; 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; 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 delegato.

In caso di mancato versamento nel termine sopra detto, l'aggiudicatario sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

Custode giudiziario del compendio pignorato è stato nominato il professionista delegato dott. Giuseppe Fantigrossi (tel 348 7052493; [giuseppe.fantigrossi@gmail.com](mailto:giuseppe.fantigrossi@gmail.com)). Le visite all'immobile potranno essere concordate facendone richiesta via e-mail almeno 15gg prima la data fissata per la vendita.

### **PUBBLICITÀ**

Del presente avviso verrà effettuata pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- pubblicazione su Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) ;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti [internetwww.trovoaste.it](http://internetwww.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- affissione di un cartello VENDITA GIUDIZIARIA, con indicata la sola descrizione dell'immobile, e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;

Milano, data del deposito in Cancelleria

Il professionista delegato  
Dott. Giuseppe Fantigrossi