

**Serenella Di Donato**  
**Dottore Commercialista – Revisore Legale**  
**Corso di Porta Romana, 46**  
**20122 MILANO**  
**Tel 02/36509054 – Fax 02/36508365**  
**Cell. 339/5879026**  
**E-mail: [serdido@tin.it](mailto:serdido@tin.it)**

**TRIBUNALE DI MILANO**

**SEZIONE III^ CIVILE**

**Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: d.ssa Marianna GALIOTO**

**Delegato alla vendita: dott.ssa Serenella Di Donato**

**\* \* \***

Nella Procedura di espropriazione **R.G.E. n.129/2019**

promossa da

ARAGORN NPL 2018 s.r.l. elettivamente domiciliata in San Donato Milanese (MI) Via  
Dell'Unione Europea n.6A/6B c/o Avv. Raffaella Greco

contro

indicazione omessa: Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196, art.174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il professionista delegato d.ssa Serenella Di Donato, dottore commercialista, con Studio in  
Milano, Corso di Porta Romana n.46

**Vista**

- l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione d.ssa Marianna Galioto in data  
22/10/2019;
- le istruzioni contenute nel suddetto provvedimento;

**AVVISA**

che il giorno **06 Aprile 2020 alle ore 16.30** in Milano – Corso di Porta Romana n.46 – 3°  
Piano, presso lo Studio del professionista delegato d.ssa Serenella Di Donato, si procederà  
alla **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato – in calce descritto – con le seguenti  
modalità e condizioni stabilite dal G.E.:

- 1) la vendita avrà luogo a lotto unico;
- 2) il prezzo base è di Euro 150.000,00= ( euro centocinquantamila/00), con offerta minima per la partecipazione alla vendita che non potrà essere inferiore ad Euro 112.500,00= pari al 75% del prezzo base, pena l'inefficacia dell'offerta medesima;
- 3) le offerte di acquisto dovranno essere presentate, negli orari d'ufficio, in Milano –  
Corso di Porta Romana n.46 – 3° Piano, presso lo Studio del professionista delegato

d.ssa Serenella Di Donato, in busta chiusa ai sensi dell'art.571 c.p.c., entro le ore **13:00** del giorno **03 Aprile 2020**; il plico contenente l'offerta irrevocabile di acquisto, dovrà recare all'esterno la sola indicazione delle generalità di chi presenta la busta, il nome del professionista delegato e della data ed ora della vendita; 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;

#### **modalità dell'offerta**

l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata, sottoscritta ed in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:

- l'indicazione del numero della procedura esecutiva R.G.E. 129/2019;
- i dati identificativi dell'immobile ( luogo, indirizzo ed estremi catastali – foglio, particella e subalterno );
- per le persone fisiche le generalità complete dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale, o della partita Iva nel caso di persone fisiche che intendano partecipare in qualità di titolari di impresa individuale, in quest'ultimo caso dovrà essere allegata copia del certificato camerale e prestata dichiarazione di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione; 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 );

per le persone giuridiche, dovrà essere prodotto certificato camerale in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti a colui che sottoscrive l'offerta e partecipa alla gara;

in caso di offerta fatta in nome e per conto di minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- 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 potranno essergli effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
- **l'indicazione delle somma offerta, che non potrà essere inferiore ad € 112.500,00= pari al 75% del prezzo-base dell'immobile, pena l'inefficacia dell'offerta medesima;**
- la cauzione, che non potrà essere inferiore al decimo del prezzo offerto, recata da assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n.129/2019 R.G.E. –

Tribunale Milano" da inserire nella busta contenente l'offerta, e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- l'offerta di acquisto è inefficace 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;
- 4) il giorno **06 Aprile 2020 alle ore 16:30** è fissata altresì la convocazione delle parti e degli offerenti per la deliberazione sulle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c. e per l'eventuale gara sull'offerta più alta a norma dell'art.573 c.p.c.
  - 5) Si darà senz'altro corso all'aggiudicazione a favore dell'unico soggetto che risultasse avere presentato un'offerta ad un prezzo proposto pari o superiore al prezzo base sopra indicato; qualora il prezzo offerto sia pari o superiore al 75% del predetto prezzo base ma inferiore al prezzo base, si procederà all'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 segg. c.p.c.;
  - 6) in caso di pluralità di offerte, il sottoscritto inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ( art.573 c.p.c. ) con un rialzo minimo di Euro 2.500,00= ( euro duemilacinquecento/00 ); l'aggiudicazione verrà effettuata a favore del maggiore offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore; in mancanza di adesioni alla gara 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 verrà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta; in ogni caso, e anche in seguito di gara tra gli offerenti, ove siano state presentate istanze di assegnazione, e 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.; il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione se presente;
  - 7) l'aggiudicatario entro 120 ( centoventi ) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo, dedotta la cauzione, oltre che le spese di trasferimento per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, la quota a suo carico pari alla metà del compenso spettante al delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge - come previsto dal D.M. n.227/2015; importi tutti che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato; 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;

- 8) 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 professionista delegato o al custode giudiziario;
- 9) 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 alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti dell'esperto ( in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni e 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 per 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, nè 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 degli 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.

- 10) il prezzo base per le offerte è quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto per le successive vendite;
- 11) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita ( imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc. ) saranno fornite dal professionista delegato;
- 12) le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della Procedura; sono a carico

dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali e le spese di trascrizione e voltura catastale, nonché la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.;

13) dalla relazione peritale e dalla relativa integrazione, si rileva che l'unità immobiliare risulta libera da persone;

14) ai sensi del 2° comma art.63 disposizioni di attuazione e transitorie c.c. l'assegnatario è obbligato solidalmente al pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso e a quelle precedente.

\*\*\*\*\*

### **Descrizione dell'immobile**

In Comune di TREZZO SULL'ADDA (MI) – Via Monsignor Grisetti n.18/20

APPARTAMENTO, sito al piano secondo, composto da due locali, disimpegno, bagno e balcone con annesso sottotetto collegato da scala interna esclusiva, oltre vano ad uso magazzino al piano seminterrato, e vano autorimessa al piano seminterrato, superficie complessiva mq.115,50 ca, censito al N.C.E.U. del Comune di Milano come segue:

- Appartamento Foglio 12, Part.342, Sub.709, Categoria A/2, Classe 3, Vani 3,5, Via Monsignor Grisetti n.20, Piano 2-3, Rendita Cat. € 298,25=;

- Vano ad uso magazzino Foglio 12, Part.342, Sub.60, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.12, Sup. Cat. mq.13, Via Monsignor Grisetti. n.18, Piano S1, Rendita Cat. € 32,85=;

- Vano ad uso autorimessa Foglio 12, Part. 342, Sub.128, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq.18, Sup. Cat. mq.19, Via Monsignor Grisetti n.18, Piano S1, Rendita Cat. € 63,21

Coerenze da Nord in senso orario dell'Appartamento: al piano secondo area comune, vano scala, pianerottolo e vano ascensore comuni, altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub.41, area comune su due lati mapp.342; al sottotetto altro sottotetto di proprietà di terzi su due lati subb.40 e 41, area comune su due lati mapp.342.

Coerenze da Nord in senso orario del magazzino: box autorimessa di proprietà di terzi sub.127, cantina di proprietà di terzi sub.61, corridoio comune si accesso sub.4, locali e vano scala comuni sub.4, locali e vano scala comuni seb.4, box autorimessa sub.128 di proprietà dello stesso esecutato.

Coerenze da Nord in senso orario dell'autorimessa: box autorimessa di proprietà di terzi sub.127, cantina di proprietà dello stesso esecutato sub.60, locale comune sub.4, box autorimessa di proprietà di terzi sub.129, corserllo comune di manovra sub.1.

Provenienza: atto di compravendita del 20/12/2002 Rep.n.51781 – Notaio dott. Mattarella Giovanni Battista in Trezzo sull'Adda (MI) – trascritto a Milano 2 in data 03/01/2003 ai nn.279/179.

Custode Giudiziario: d.ssa Serenella Di Donato- Tel. 02-36509054 Fax 02-36508365 mail:  
[serdido@tin.it](mailto:serdido@tin.it)

Maggiori informazioni presso il professionista delegato d.ssa Serenella Di Donato, per  
informazioni telefoniche dalle ore 9.00 alle ore 12.30 ( tel.02/36509054 – Fax 02/36508365  
mail: [serdido@tin.it](mailto:serdido@tin.it) – Cell. 334/3018008 ), nonchè sul portale  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Il Delegato alla vendita  
d.ssa Serenella Di Donato