

TRIBUNALE di MILANO  
Sezione III Civile  
(G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri)  
Causa Civile R.G.E n. 485/2019  
AVVISO di VENDITA SENZA INCANTO  
(25 febbraio 2022 ore 10,30)

Il sottoscritto Giuseppe Fantigrossi, dottore commercialista, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili pignorati per la piena proprietà, emette il seguente

AVVISO di VENDITA SENZA INCANTO

**I) per il giorno 25 febbraio 2022 ore 10,30 è fissata la vendita senza incanto**, con le modalità di cui agli artt. 570-575 c.p.c., in Milano viale Beatrice d'Este 23 dinnanzi al professionista delegato alla vendita, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, previa eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c;

**II) La vendita avrà luogo in un unico lotto;**

**III) Prezzo base della vendita: euro 74.400,00 (settantaquattromilaquattrocento/00);**

**IV) saranno considerate valide offerte minime non inferiori a euro 55.800,00;**

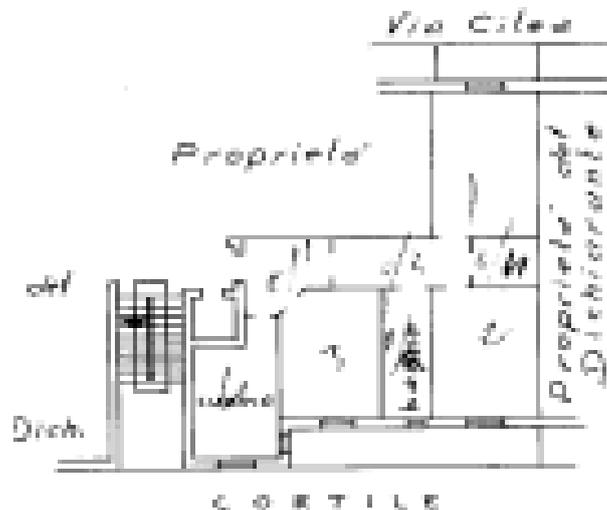
**V) Le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate, fino alle 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, in Milano Viale Beatrice d'Este n. 23 presso lo studio del professionista delegato alla vendita; le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale dovrà essere indicata esclusivamente la dicitura: "offerta di acquisto per la vendita senza incanto Proc. 485/2019" oltre all'indicazione del professionista delegato alla vendita, "dott. Giuseppe Fantigrossi";**

**Si avverte che data, luogo e modalità dell'asta potranno essere modificati causa misure anticovid, dandone notizia sul portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**in Comune di Pioltello (MI) via Francesco Cilea n. 3 – 20056, Scala I**

appartamento posto al piano quarto composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio e due balconi; l'appartamento presenta doppio affaccio a nord ed a sud; come meglio descritto nella Perizia di Stima agli atti; il tutto identificato al N.C.E.U. al Foglio 2 Mappale 594 Subalterno 21 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 94 mq (totale escluse aree scoperte: 90 mq), rendita € 482,89.



---

### MODALITA' e CONDIZIONI della VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati 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. 17, 5° comma 5, e 40, comma 6, della medesima Legge 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 ¼ rispetto al prezzo base;

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;

E) entro le 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto;

F) ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (con marca da bollo da euro 16,00);

- **un assegno circolare non trasferibile** intestato al "Proc. Esecutiva n. **485/2019 R.G.E.**" per un importo **pari al 20 per cento** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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 (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 per conto e nome 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 in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta di acquisto è sottoscritta da un procuratore legale (ex art. 571 c.p.c.), la busta dovrà contenere la procura in originale o in copia autentica.

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 ¼ 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:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00. 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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione depositare sul conto corrente della procedura o direttamente al creditore fondiario il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (secondo le indicazioni che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

L) 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.

M) 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 del compendio pignorato è stato nominato il delegato dott. Giuseppe Fantigrossi (giuseppe.fantigrossi@gmail.com). Visite all'immobile da concordarsi, inviando richiesta tramite il portale vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> almeno 20gg prima della data fissata per la vendita.

Milano, data del deposito in Cancelleria

Il professionista delegato  
Dott. Giuseppe Fantigrossi