

STUDIO LEGALE  
**AVVOCATO CATERINA SANTORO**  
VIA AUGUSTO ANFOSSI N. 36  
20135 MILANO  
TEL FAX 025513984 CELL 3334157035  
MAIL [avvocatocaterinasantoro@gmail.com](mailto:avvocatocaterinasantoro@gmail.com)  
PEC [caterina.santoro@milano.pecavvocati.it](mailto:caterina.santoro@milano.pecavvocati.it)

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE CIVILE OTTAVA  
UFFICIO DEL GIUDICE TUTELARE  
DOTT. GIOVANNI BATTISTA ROLLERO  
RG N. 11329/2023

#### AVVISO DI VENDITA

**( 13 MARZO 2025 ore 11,30 prezzo base e minimo euro 154.000,00)**

La sottoscritta Avv. Caterina Santoro, professionista incaricato dal Tribunale di Milano Sezione Civile Ottava - Tutela per le operazioni preliminari di vendita dell'immobile di seguito descritto,

#### AVVISA

I- il giorno **13 MARZO 2025 ore 11,30 in Milano Via Augusto Anfossi n. 36** presso il proprio studio si procederà alla gara tra gli offerenti ed alla deliberazione sulle offerte di acquisto;

II- la vendita avrà luogo in unico lotto;

III- il prezzo base e minimo della vendita è fissato in **euro 154.000,00** (centocinquantaquattromila/00);

IV- le offerte di acquisto, irrevocabili, **potranno essere presentate fino alle ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita in Milano Via Augusto Anfossi n. 36** presso lo studio del professionista incaricato Avv. Caterina Santoro; le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale dovrà essere indicata la dicitura: "offerta di acquisto proc. RG 11329/2023" oltre all'indicazione del professionista incaricato Avv. Caterina Santoro il giorno di consegna e l'ora.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**In Comune di MAGENTA (MI) VIA GIACOMO PUCCINI N 19**

**APPARTAMENTO con cantina pertinenziale e box doppio al piano interrato – l'appartamento è posto al piano terra/rialzato di MQ 108,67 composizione: disimpegno - cucina abitabile- soggiorno- 2 camere da letto- 2 bagni – ripostiglio-terrazzo – accessibile dal soggiorno e dalla cucina - 1 balconi - doppia esposizione + terrazzo MQ 21,60 riscaldamento centralizzato.\**

Contraddistinto come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Magenta Foglio 2, mappale 403, subalterno 1, categoria A/3, Classe 4, zona censuaria U, vani 6,5 R.C. 537,12

box foglio 2, mappale 403 sub 10 C/6 classe 5, 22 mq r.C. 97,71.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) l'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia del Geom Ranzani Oscar (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.

Conformità urbanistica e catastale.

Vi è una difformità che è in via di sanatoria – come esposto in perizia di stima .

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA in fase di redazione.

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) e 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, 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 all'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

B) Il prezzo base e minimo 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, oltre alla metà del compenso spettante professionista incaricato, sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà.

STATO OCCUPATIVO:

L'appartamento e cantina sono liberi consegna chiavi e immissione nel possesso al rogito.

#### MODALITA' DELLA VENDITA

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

F) Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista incaricato una busta chiusa contenete:

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

-un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Procedimento RG N 11329/2023 " per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto di perfezionamento dell'acquisto da parte dell'offerente;

-l'offerta dovrà riportare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o 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 risulta la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome 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 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.

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

H.2) in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesione 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;

H.3) **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro 2.500,00;**

H.4) allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato in via provvisoria all'ultimo offerente;

H.5) al termine della gara si provvederà alla restituzione della cauzione a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

I) L'aggiudicazione a favore del miglior offerente verrà dichiarata dal professionista incaricato in via provvisoria, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione ed alla autorizzazione da parte del Giudice Tutelare, una volta verificata la sussistenza di tutte le condizioni a favore del soggetto beneficiario della procedura di Tutela;

I.1) l'aggiudicazione definitiva verrà comunicata all'aggiudicatario dal professionista incaricato, sentito il Giudice Tutelare, entro 10 giorni dall'udienza di adunata degli offerenti;

I.2) In caso di mancata aggiudicazione definitiva, si provvederà alla restituzione della cauzione, nulla sarà dovuto in tal caso all'aggiudicatario provvisorio per il mancato perfezionamento dell'atto di compravendita;

I.3) l'aggiudicatario definitivo dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'acconto delle spese necessarie per il trasferimento, importi che il professionista incaricato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva, detratto l'importo versato a titolo di cauzione, il termine per il deposito del saldo prezzo è fissato in 60 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista incaricato la ricevuta dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo e dell'acconto delle spese.

L) L'aggiudicatario definitivo potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto di vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista incaricato.

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

N) Si precisa che, come indicato nel provvedimento di nomina del professionista incaricato, il Giudice Tutelare può sospendere in ogni fase la presente procedura di vendita per qualsiasi motivo, senza diritti di risarcimento o di indennizzo a favore degli offerenti o aggiudicatari.

O) La presente procedura di vendita si interromperà qualora, in qualsiasi momento precedente la comparizione delle parti davanti al Notaio per la formalizzazione della vendita in favore dell'aggiudicatario, sopraggiunga la morte del beneficiario, con la conseguente cessazione dei poteri dell'ADS, in tal caso sarà compito del professionista incaricato restituire senza ritardo a ciascun offerente, ivi compreso l'eventuale aggiudicatario, tutte le somme versate, senza corresponsione di interessi, previa autorizzazione in tal senso del G.T., senza che dall'esperimento della procedura qui disciplinata, ivi compresa l'aggiudicazione all'esito delle attività sopra

descritte, possa derivare alcuna obbligazione di contrarre in capo agli eredi del beneficiario e, correlativamente, alcun diritto a favore di chi sia risultato aggiudicatario dell'immobile.

#### ATTO NOTARILE

P) 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 se non può essere indicato dal G.T.

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 incaricato delle somme necessarie sia per il trasferimento e le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario, sia della metà del compenso spettante al professionista incaricato come sopra indicato oltre spese generali e accessori di legge;
- la documentazione relativa al versamento da parte dell'aggiudicatario dell'intero prezzo.

#### VISITE

Q) Le visite dell'immobile potranno essere concordate con il professionista incaricato Avv. Caterina Santoro Cell 3334157035 o mail [avvocatocaterinasantoro@gmail.com](mailto:avvocatocaterinasantoro@gmail.com) inviando richiesta almeno 15 giorni prima della data fissata per la gara.

#### PUBBLICITA'

Del presente avviso verrà effettuata pubblicità:

- sul portale: [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it)
  - sul portale [WWW.entetribunali.it](http://WWW.entetribunali.it)
  - sul portale [WWW.immobiliare.it](http://WWW.immobiliare.it)
  - sul portale [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it)
  - Milano.repubblica.it
  - annunci.repubblica.it e con l'apposizione in prossimità del vano di ingresso dell'immobile di un cartello recante la scritta vendesi , vendita giudiziaria.
- Milano li 20.11.2024

Il professionista incaricato  
Avv. Caterina Santoro