

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**

**Sezione VIII Civile**

**Proc. di amministrazione di sostegno n. 7663/2023 V.G. – Dott.ssa Maria Rita Cordova**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA**

La sottoscritta Avv. Maria Paola Bruni, con studio in Milano Via Besana 2, quale custode e Professionista Delegato dal Giudice Tutelare Dott.ssa Cordova, Tribunale di Milano, nell'ambito della procedura in epigrafe

**VISTI**

-l'ordinanza del Giudice Tutelare del 29 ottobre 2024;

-la perizia redatta dall'Arch. Vittorio De Alessandri dell'11 luglio 2024

**AVVISA**

che il **giorno 27 FEBBRAIO 2025 alle ore 14,00**, presso il proprio studio in **Milano, via Besana 2**, si svolgerà la **vendita tramite procedura competitiva**, nel rispetto dell'ordinanza di delega.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

LOTTO UNICO in **Milano (MI), Via Giuseppe C. Abba 25**: appartamento ad uso abitazione al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, cottura, camera matrimoniale, bagno e balcone,

censito al catasto edilizio urbano al foglio 135, mapp 12, sub. 709, zona censuaria 2, Cat A/3, classe 2, consistenza 3,5, sup. catastale 50 mq, oltre locale cantina la piano interrato censito al foglio 135, mapp. 12, sub. 710, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 2, consistenza 6, sup. catastale 8 mq, rendita catastale € 6,51.

**Disponibilità del bene:** L'immobile è libero da persone.

Si fa espresso richiamo a quanto descritto e valutato nell'elaborato tecnico dell'Arch. Vittorio de Alessandri, che forma parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avrà luogo in un unico lotto alle seguenti condizioni:

prezzo base dell'appartamento € **106.575,00**= (euro centoseicinquacentosettantacinquemila/00);

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € **2.000,00**= (euro duemila/00) (Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

**Referente della procedura:** Avv. Maria Paola Bruni

La vendita dell'immobile è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) 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). 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, 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; ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

Si fa espresso riferimento alla perizia redatta dallo stimatore Arch. Vittorio De Alessandri, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

B) il prezzo base 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 sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà;

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 i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista incaricato 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 “**Proc. n. rg. 7663/2023 V.G. Trib. Milano**” 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, 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; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto, con l'offerta,

certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente presente alle operazioni di vendita; in caso di offerta in nome e 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 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

H) In sede di convocazione degli offerenti saranno aperte le buste alla presenza degli stessi 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;

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. 5 Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

I) L'aggiudicatario dovrà depositare **ENTRO E NON OLTRE 60 GIORNI** sul conto corrente della procedura le seguenti somme:

- **il residuo prezzo di aggiudicazione,**
- **le spese necessarie per il trasferimento incombenti sull'aggiudicatario,** che verranno indicate allo stesso in base alla tipologia di acquisto,
- **metà del compenso spettante al professionista delegato,** come previsto dal D.M. 15/10/2015 n. 227, oltre spese generali e accessori di legge.

J) 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 o, in difetto, dal giudice tutelare.

K) 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 incaricato.

L) 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'amministratore di sostegno; in tal caso sarà compito del professionista delegato 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 giudice tutelare, 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.

I) Le visite dell'immobile potranno essere concordate con il professionista incaricato Avv. Maria Paola Bruni, con studio in Milano Via Besana 2, Tel. 02/55194404, Mobile 392/1945471, e-mail avv.mpbruni@gmail.com.

\* \* \* \* \*

Come disposto nel provvedimento di delega del G.E., del presente avviso sarà data pubblicità a

norma dell'art. 490 del c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:

- affissione di cartello Vendesi
- portalevenditepubbliche.giustizia.it
- sul portale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)
- sul portale [www.entitribunali.kataweb.it](http://www.entitribunali.kataweb.it)
- sul portale [www.aste.immobiliare.it](http://www.aste.immobiliare.it)
- sul portale [www.milano.repubblica.it](http://www.milano.repubblica.it)
- sul portale [www.annunci.repubblica.it](http://www.annunci.repubblica.it) (sez immobiliare)
- sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunali del distretto della Corte D'Appello di Milano, quotidiano la Repubblica e sul quotidiano Metro.
- invio di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o a soggetti interessati all'acquisto, nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

\* \* \* \* \*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni e richiedere la visione del compendio pignorato (con prenotazione effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - <https://pvp.giustizia.it/>), contattando il **Custode Giudiziario, Avv. Maria Paola Bruni**, con studio in Milano Via Besana 2 (Email: [avv.mpbruni@gmail.com](mailto:avv.mpbruni@gmail.com), Tel.: 02/55194404 - 392/1945471).

Si consiglia di effettuare la richiesta di visione dell'immobile per tempo e comunque almeno 15 giorni prima della data fissata per il deposito delle offerte.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

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

Milano, 4 dicembre 2024

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Maria Paola Bruni