Ist. n. 1 dep. 07/09/2026

N. 1535/2017 V.G.

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Sezione VIII Civile

NOMINA PROFESSIONISTA PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Il Giudice Tutelare, dott.ssa Giulia Sicignano,

letta l'istanza dell'Amministratore di Sostegno per la vendita dei beni immobili siti a Corbetta, in via S. Quasimodo n. 17, registrato al NCEU categoria A7, foglio 14, particella 569 sub. 1, classe 4, consistenza n. 7,5 vani, rendita catastale 967,22 con annesso box sito a Corbetta (MI) in via S. Quasimodo n. 17, registrato al NCEU categoria A7, foglio 14, particella 569 sub. 2 di proprietà della persona beneficiaria, [redacted] il tutto come meglio descritto e identificato nella perizia di stima a firma del geom. Tommaso Mantovani;

ritenuto che deve nominarsi un professionista per le operazioni preliminari di vendita,

NOMINA

il professionista avv. RAFFAELLA RICCI, con studio a Milano in via Larga n. 6, alla quale assegna fondo spese di € 500,00 a carico della persona beneficiaria, proprietaria dell'immobile.

DETERMINA

il prezzo base d'asta in € 219.500,00 (Euro duecentodicannovemilacinquecento/00);

CONTENUTO DELL'INCARICO

Il Giudice Tutelare dispone che il professionista provveda:

1) ad aprire, presso un istituto di credito di sua fiducia, un conto corrente intestato alla procedura di amministrazione di sostegno e a versarvi il fondo spese ricevuto e ciò per fare fronte alle spese vive che dovrà ragionevolmente sostenere, a gestire quindi sullo stesso conto tutte le operazioni relative al presente incarico;

2) a formare l'avviso di vendita secondo le istruzioni qui di seguito impartite e a fissare un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per l'immobile come sopra identificato;

3) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione dell'amministratore di sostegno e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;

Firmato Da: GIULIA SICIGNANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2948940728f2da2427b72bcf5f7ba315

4) all'esecuzione delle forme di pubblicità disposte da questo Giudice con il presente provvedimento, autorizzando sin da ora il professionista incaricato - senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione - a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti - così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta - dovranno essere intestate a nome del beneficiario proprietario;

5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte;

6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti e dell'amministratore di sostegno;

7) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nel presente provvedimento;

8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nel presente provvedimento;

9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti nel giorno ed ora indicati nell'avviso di vendita, pronunciando l'aggiudicazione provvisoria a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente);

10) a redigere dell'esito della gara il verbale delle operazioni che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione, depositandone copia nel fascicolo della procedura;

11) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;

12) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e dell'acconto delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;

13) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione, delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso nonché le relative spese generali e oneri di legge;

14) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato;

15) **Stipula dell'atto di vendita** - 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;
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;

Firmato Da: GIULIA SICIGNANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2948940728f2da2427b72bcf5f7ba315

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

16) ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

17) a depositare relazioni in ordine alle attività svolte secondo le seguenti modalità:
a) depositando, entro 10 giorni dalla pronuncia del presente provvedimento, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte;
b) depositando, ogni tre mesi (con decorrenza dal deposito del rapporto di cui alla lettera che precede), un rapporto riepilogativo delle attività svolte;
c) depositando, entro 10 giorni dall' avvenuta aggiudicazione il relativo verbale con l'eventuale richiesta al Giudice Tutelare di indicare il nominativo del Notaio cui affidare la stipula dell'atto;

18) entro 10 giorni dalla stipulata dell'atto notarile, a versare all'amministratore di sostegno del beneficiario l'intero prezzo incassato, dedotte le spese, e a chiudere il conto corrente della procedura, depositando un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte;

Il professionista incaricato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista incaricato, presso il suo studio, secondo le informazioni di seguito indicate e rese pubbliche dal professionista incaricato con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

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;

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;

Firmato Da: GIULIA SICIGNANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2948940728f2da2427b72bcf5f7ba315

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 alla Procedura per un importo pari al 10 per cento 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.
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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, l'acconto delle spese necessarie per il trasferimento, importi 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 60 giorni dall'aggiudicazione; 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 incaricato.

Firmato Da: GIULIA SICIGNANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2948940728f2da2427b72bcf5f7ba315

K) Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati 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.

PUBBLICITÀ

Il Giudice Tutelare dispone che il professionista delegato alla vendita proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:
- sui siti internet più utilizzati e/o sulle pagine delle edizioni regionali lombarde di giornali quotidiani, secondo consuetudine di questo genere di vendite.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura.

Milano, 16/09/2026

Il Giudice Tutelare
Dott.ssa Giulia Sicignano

Firmato Da: GIULIA SICIGNANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 2948940728f2da2427b72bcf5f7ba315