AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N. 1
20121 MILANO
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797
AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 1413/2010
promossa da
"CONDOMINIO DI VIA GORIZIA N. 41 - BARANZATE"
contro
debitore esecutato

(indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

29 MAGGIO 2018 ore 11,00

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 degli immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

- vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 7 ottobre 2015;
- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonchè la Legge di Conversione n. 132/2015;
- visto il provvedimento del Sig. Giudice dell'Esecuzione dr. Sergio Rossetti in data 7 ottobre 2015 notificato alle parti costituite della procedura in data 13 novembre 2015, nonché al debitore privo di elezione di domicilio, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., in data 17 novembre 2015;
- visto il provvedimento reso dal Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Silvia Vaghi in data 20 febbraio 2018 e comunicato alle parti in data 28 febbraio 2018

AVVISA
che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

COMUNE DI BARANZATE, VIA GORIZIA N. 41

Piena proprietà dell'appartamento al piano sesto composto da due locali e servizi con annesso un vano di cantina al piano interrato, per una superficie complessiva di mq. 63,45 circa.
I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:
Foglio 70 (settanta), mappale 230 (duecentotrenta), subalterno 39 (trentanove), via Gorizia n. 41/51, P6-Sl, categoria A/3, classe 1, vani 4, R.C. Euro 247,90, classe energetica G - 199.00 kWh/m2a.
Si precisa che l'unità immobiliare predetta rientra nella **classe energetica G 199,00 kWh/m2a**, come da attestato di certificazione energetica registrato in data 9/1/2013 con codice identificativo 15250-0000003/13.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari predescritte è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, si da atto che il C.T.U. nella perizia ha dichiarato che l'unità immobiliare risulta costruita prima del 1° settembre 1967 e che risulta una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto attuale , che potrà essere regolarizzata come indicato a pagina 10-11 della suddetta perizia.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale agli atti redatta dal Geom. Marco CORINA, **da intendersi qui integralmente richiamata**, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo il giorno 29 MAGGIO 2018 ore 11** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e cui farà seguito, in caso di più offerte valide, l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c..

2. gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo di euro 57.150,00** (cinquantasettecentocinquanta/00); **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 42.862,50** (quarantaduemilaottocentosessantadue/50) ed in euro 1.300,00 (milletrecento/00) il relativo rilancio.

3. le offerte di acquisto, irrevocabili, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, fino alle ore **13** del giorno precedente la vendita; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'**indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento**, **unitamente ai dati identificativi dell'offerente.**

4. L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti **avrà luogo il giorno 29 MAGGIO 2018 ore 11,** innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, **presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1,** secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

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

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, e successive integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e 17 comma 5 e 40 sesto comma L. 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 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.

B) Per il lotto oggetto della presente vendita il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato **euro 57.150,00** (cinquantasettecentocinquanta/00); **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 42.862,50** (quarantaduemilaottocentosessantadue/50) ed in euro 1.300,00 (milletrecento) il relativo rilancio.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal 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, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge.

E) Entro le ore **13** 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** del giorno immediatamente precedente.

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 (in bollo);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla **"Proc. Esecutiva n. 1413/2010 R.G.E.",** per un importo pari al **10 per cento** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto 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 (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. 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 1/4 rispetto al prezzo base d'asta ex art. 571 c.p.c. 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:

l) <u>in caso di unica offerta:</u>

- se l'offerta è <u>pari o superiore al prezzo-base d'asta</u> sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è <u>pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta,</u> si procederà ad 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 ss. c.p.c.;

2) <u>in caso di pluralità di offerte</u> 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 verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.** Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

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 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 <u>il residuo prezzo, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge — a suo carico</u> (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), importi tutti 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 **120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo;

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.

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 professionista delegato o al custode giudiziario.

N) Si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal Custode Giudiziario nominato **SIVAG Spa**, chiamando il n. 02.58011847 o inviando una mail all'indirizzo del Professionista delegato **avvocatominini@studiolegalemurru.it.**

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con le seguenti modalità:
- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche**;
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio **fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5** senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- affissione di un cartello **VENDITA GIUDIZIARIA**, con indicata la sola descrizione dell'immobile, (es. bilocale, attico, negozio, ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;

Milano, lì 7 marzo 2018

Il professionista delegato Avv. Giulia Minini