

**ERMENEGILDO MINISINI**  
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Via dei Caduti, 13/F – 20090 Assago (MI)  
Via Plinio, 1 – 20129 Milano  
Tel. 345.6550446  
E-mail: [minisini.e@libero.it](mailto:minisini.e@libero.it)  
PEC: [ermenegildo.minisini@odcec milano.it](mailto:ermenegildo.minisini@odcec milano.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Marianna Galioto**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Nell'esecuzione immobiliare n. **1151/2017 R.G.E.** promossa da GUBER S.P.A.  
contro

Indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9 del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196

Il Professionista delegato dott. Ermenegildo Minisini

- vista l'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 19.06.2018  
- visti gli artt. 591 bis e 570 e seguenti c.p.c. come novellati dal D.L. n. 83 del 27.06.2015, convertito con modifiche nella legge n. 132 del 06.08.2015

**AVVISA**

che il giorno **5 APRILE 2019 alle ore 12.30** nello Studio GENISE in Milano, via Plinio n. 1, è fissata la prima **VENDITA SENZA INCANTO** del seguente immobile pignorato:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

In Comune di **MILANO – VIA GIUSEPPE TARTINI N. 13 A** piena proprietà quota 1/1 di appartamento posto al piano primo composto di due locali oltre servizi con annesso vano di solaio al settimo piano.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 133, particella 210, subalterno 15, piano 1-7, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, rendita catastale euro 371,85.

Superficie commerciale complessiva dichiarata dal perito estimatore: mq. 51.

Coerenze dell'appartamento: a nord proprietà di terzi e corridoio comune, a sud proprietà di terzi, a est e a ovest cortile comune.

Coerenze del solaio: a nord e a sud proprietà di terzi, a est corridoio comune di accesso, a ovest proprietà di terzi.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi di legge e di regolamento di condominio.

*Si segnala che il tecnico incaricato nulla riferisce in merito alla conformità edilizia dell'immobile, non avendo potuto accedere alle pratiche edilizie del Comune di Milano. Si richiama pertanto quanto riportato al punto 7 e 8 di pag. 5 dell'elaborato peritale.*

In base alle disposizioni del punto 3.4, lettera c) dell'Allegato al Decreto Dirigenziale della Regione Lombardia n. 6480 del 30.07.2015, l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali. In base al punto 13.1 dell'Allegato al DDUO 6480/2015, l'esenzione dall'obbligo di dotazione della certificazione energetica deve intendersi anche ai fini della pubblicità degli annunci commerciali dell'immobile pignorato sopra descritto.

### ***Condizioni e modalità della vendita senza incanto***

- 1) La vendita dell'immobile avrà luogo in un unico lotto.
  - 2) Il prezzo base d'asta dell'immobile è fissato dal G.E. in **Euro 58.000,00 (cinquantottomila/00)**.  
L'offerta minima è fissata in **Euro 43.500,00 (quarantatremilcinquecento/00)**.
  - 3) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 1.300,00 (milletrecento/00)**.
  - 4) Ogni offerente dovrà depositare una busta chiusa (recante, all'esterno, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato, la data e l'ora della vendita) presso lo studio del Professionista delegato (Studio GENISE) in Milano, via Plinio n. 1, **esclusivamente il giorno 4 APRILE 2019, dalle ore 9.30 alle ore 13.00**, contenente:
    - l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni;
    - un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 1151/2017 R.G.E." per un importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.
- La dichiarazione di offerta, in bollo dell'importo vigente, dovrà essere sottoscritta dall'offerente con l'indicazione - se persona fisica – dei dati anagrafici (con allegazione di valido documento di identità e codice fiscale), dello stato civile e, ove coniugato, del regime patrimoniale (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); se persona giuridica, dovrà indicarsi denominazione sociale, sede legale e numero di iscrizione nel registro delle imprese, codice fiscale e partita iva ed allegarsi 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, nonché fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale di quest'ultimo; 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.
- 5) Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ciascun offerente è ammesso a formulare offerta per l'acquisto personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c., l'avvocato può presentare offerta per persona da nominare e nel caso di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve dichiarare avanti al professionista delegato nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato.
  - 6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

### ***Svolgimento della vendita senza incanto***

- 7) All'udienza come 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 prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;  
se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base d'asta, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, 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.;
  - 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.
- 8) 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 e ss. c.p.c.. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione se presente.

#### **Pagamento del saldo prezzo e del fondo spese per il trasferimento**

9) Il professionista delegato, calcolate le somme dovute alla procedura e detratta la cauzione già corrisposta, comunicherà all'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione al versamento sul conto corrente intestato alla procedura di:

- residuo prezzo;
- importo delle spese a carico dell'aggiudicatario, necessarie per il trasferimento della proprietà e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e relativi accessori di legge, come previsto dall'art. 2, comma 7, del D.M. 15.10.2015, n. 227.

Nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta delle avvenute operazioni a saldo.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, pagando alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

#### **Condizioni generali di vendita**

10) L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nell'elaborato peritale redatto dall'esperto estimatore e depositato in atti, che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6 della 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.

11) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura.

**12) Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati - ordinanze del Giudice dell'Esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici e videografici (questi ultimi, ove disposti dal Giudice) - che dovranno essere consultati per esteso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.**

13) Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso il proprio Studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

#### **Spese condominiali - art. 63 disp. att. c.c.**

14) L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi

dell'art. 63 disp. att. c.c..

***Stato occupativo del bene***

15) L'immobile in vendita è occupato in base ad un contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 11.11.2015, registrato il 12.11.2015 all'Agenzia Entrate – Uff. territoriale di Milano 2 - n. 11395 serie 3 in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 08.06.2017 e, perciò, deve ritenersi occupato sulla base di un titolo opponibile alla procedura esecutiva. La Procedura esecutiva sta incassando i canoni di locazione mensili versati dal conduttore. Il Custode giudiziario ha già inviato la lettera di disdetta del contratto di locazione – che viene pubblicato con gli omissis delle parti – la cui prossima scadenza è prevista in data 09.11.2019. Ai sensi dell'art. 1602 c.c. l'aggiudicatario subentrerà nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto locazione.

***Pubblicità dell'avviso di vendita***

16) Il presente avviso di vendita - unitamente all'ordinanza del G.E. emessa ex art. 591 bis c.p.c., alla perizia con la planimetria e le fotografie dell'immobile ed eventuali altri allegati (con omissione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi) verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui giornali cartacei Corriere della Sera edizione Lombardia, Leggo Milano e sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it) . Inoltre verrà affisso un cartello di "Vendita Giudiziaria" presso l'immobile con descrizione dello stesso (es. bilocale, attico, negozio ecc.) e i recapiti del Custode.

***Custode giudiziario dell'immobile pignorato***

Il Custode giudiziario dell'immobile pignorato è il **dott. Ermenegildo Minisini** - mail: [minisini.e@libero.it](mailto:minisini.e@libero.it) che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto. A tale fine questi ultimi sono invitati ad inoltrare con congruo anticipo una richiesta scritta di visita dell'immobile a mezzo mail.

Per informazioni:

**DOTT. ERMENEGILDO MINISINI**

Via dei Caduti, 13/F – 20090 Assago (MI)

Via Plinio, 1 – 20129 Milano

Tel. 345.6550446

E-mail: [minisini.e@libero.it](mailto:minisini.e@libero.it)

Milano, 28 gennaio 2019

Il Professionista delegato  
Ermenegildo Minisini