

AVV. GIULIA ORSOLA MININI  
PIAZZA CASTELLO N. 1  
20121 MILANO  
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797  
[AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT](mailto:AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT)

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2024/2010  
promossa da  
**"CONDOMINIO DI VIA ROVERETO N. 5 - MILANO"**  
contro  
**- debitore esecutato -**  
(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**24 LUGLIO 2018 ore 15,30**

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 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata;

- visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;
- visto il decreto legge n. 83/2015 nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
- visto il provvedimento in data 11 maggio 2018, del G.E. Dr.ssa Caterina Trentini in ordine alle nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita;
- vista la relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Giuseppe Colombo

**AVVISA**

che si procederà alla vendita senza incanto dei seguenti immobili siti in Comune di:

**COMUNE DI MILANO (MI)**  
**VIA ROVERETO N. 5**

**Appartamento** ad uso abitazione fronte strada di due locali (soggiorno pranzo con angolo cottura e camera da letto) con servizi, posto al piano terra, con annesso vano di cantina (mq.12) al piano seminterrato, il tutto per mq. 50 di superficie complessiva.

Gli immobili risultano identificati al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

**foglio 200 mappale 220, subalterno 7, Via Rovereto n. 5, P.T-S1, z.c.2, categoria A/5, classe 3, vani 2,5, RC € 193,67.**

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

via Rovereto, a est unità immobiliare proprietà di terzi, cortile comune condominiale; androne d'ingresso condominiale.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

via Rovereto, unità immobiliare proprietà di terzi, corridoio comune condominiale; unità immobiliare proprietà di terzi.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Certificazione energetica:

Si precisa che l'**unità immobiliare predetta** come da dichiarazione del certificatore energetico Chiara Zara registrata in data 16.04.2013 codice identificativo 15146-011320/13 rientra in **classe energetica G 147,76 Kwh/m2a**;

Stato occupativo:

L'appartamento di cui trattasi risulta occupato dai debitori.

Si precisa che **in data 27 marzo 2017 è stato emesso ordine di liberazione** da eseguirsi a cura del custode giudiziario nominata Sivag S.p.a..

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. Giuseppe Colombo, da intendersi integralmente richiamata, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma quinto del DPR 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 24 LUGLIO 2018 ore 15,30** 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 pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo base di euro 65.000,00** (sessantacinquemila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di 1/4** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 48.750,00 (quarantaseimilacinquecento/00) ed in Euro 1.300,00 (milletrecento/00) il relativo rilancio minimo.

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 a quello fissato per 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 24 LUGLIO 2018 ore 15,30, 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**

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 (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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 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 vendita senza incanto, **il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato di euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00); saranno considerate valide le offerte anche**

**inferiori di  $\frac{1}{4}$**  rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così *l'offerta minima in euro 48.750,00* (quarantaseimilacinquecento/00) ed in Euro 1.300,00 (milletrecento/00) il relativo rilancio minimo.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

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 o 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 da € 16);
- **un assegno circolare non trasferibile** intestato alla "Proc. n. RG 2024/2010", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

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 del Giudice dell'Esecuzione.

**G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

**H) All'udienza sopra fissata del 24 LUGLIO 2018 ore 15,30, 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 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo-base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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.

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 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, 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'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 (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, **fatti eventualmente salvi i diritti del creditore fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB**; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**L)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

**M)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

**N)** Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dal DM 227/2015.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c.

**O)** si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato in solido con il debitore esecutato, 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 S.p.a., o contattando il Professionista delegato **Avv. Giulia Minini**.

**Si avverte che** sarà possibile visionare l'immobile previa prenotazione, **solo attraverso il canale del Portale delle vendite Pubbliche** all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, utilizzando il comando "**Prenota visita**" presente all'interno di ogni annuncio.

## 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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it);
- affissione di un cartello **VENDESI**, 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.

Milano, lì 24 maggio 2018

Il professionista delegato avv. Giulia Minini

