

ERMENEGILDO MINISINI
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Via dei Caduti, 13/F – 20090 Assago (MI)
Via Plinio, 1 – 20129 Milano
Tel. 345.6550446 - Fax 02.45713061
E-mail: minisini.e@libero.it
PEC: ermenegildo.minisini@odcec milano.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Idamaria Chieffo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Nell'esecuzione immobiliare n. **2905/2017 R.G.E.** promossa da CONDOMINIO ARQUA' N. 11 - MILANO
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 30.01.2019
- 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
- vista la perizia depositata in data 26.10.2018 a firma dell'arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria
- visto il provvedimento del GE emesso in data 11.03.2019 che autorizzava il professionista al compimento delle operazioni con modalità analogiche

AVVISA

che il giorno **27 SETTEMBRE 2019 alle ore 14.30** 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 ARQUA' N. 11** piena proprietà di appartamento posto al primo piano composto da un locale oltre cucina e servizio.

Il tutto distinto al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 236, particella 92, subalterno 9, via Arquà n. 11, piano 1, Z.C. 2 categoria A/4, classe 4, vani 2,5, rendita catastale euro 251,77.

Superficie commerciale complessiva dichiarata dal perito estimatore: mq. 40 circa.

Coerenze dell'appartamento dall'ingresso in senso orario: corridoio comune, altra proprietà, altra proprietà e vano scala comune.

Difformità catastale: si segnala che il soppalco presente in camera da letto non è riportato sulla scheda catastale e pertanto la scheda catastale è difforme dallo stato di fatto, come meglio precisato a pag. 5 dell'elaborato peritale.

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

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 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**.
L'offerta minima è fissata in **Euro 41.250,00 (quarantunomiladuecentocinquanta/00)**.
- 3) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00 (mille/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 26 SETTEMBRE 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. Esec. Imm. RGE 2905/2017" 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 soggetto minore o interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché il provvedimento di 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 risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata. 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, 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 (il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito).

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 al versamento entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione:

- la parte del residuo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario ex art. 41 TUB (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo);
- la parte del residuo prezzo da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
- l'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, da versare sul conto corrente intestato alla procedura.

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.

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 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, ricorrendone i presupposti, potrà presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 46, comma 5 del Testo Unico di cui D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47 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 partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori e agenzie. Gli unici ausiliari della***

procedura esecutiva sono il custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).

13) *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.*

14) 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.

15) 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

16) L'immobile è giuridicamente libero.

Pubblicità dell'avviso di vendita

17) 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 e www.legalmente.net. Inoltre verrà affisso un cartello di "Vendesì" presso l'immobile con descrizione dello stesso (es. bilocale, attico, negozio ecc.) e i recapiti del Custode.

Custode giudiziario dell'immobile pignorato

18) Il custode giudiziario dell'immobile pignorato è il **dott. Ermenegildo Minisini**. Le richieste di visita dovranno essere inviate al seguente indirizzo mail: minisini.e@libero.it. Il custode giudiziario provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto.

Per informazioni e visite:
DOTT. ERMENEGILDO MINISINI
E-mail: minisini.e@libero.it

Milano, 5 luglio 2019

Il professionista delegato
Ermenegildo Minisini