

**ERMENEGILDO MINISINI**  
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Via dei Caduti, 13/F – 20057 Assago (MI)

Tel. 345.6550446

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

PEC: [ermenegildo.minisini@odcecmilano.it](mailto:ermenegildo.minisini@odcecmilano.it)

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione III Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott. Caterina Trentini**

**AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Nell'esecuzione immobiliare n. **531/2020 R.G.E.** promossa da Condominio di via Arquà n. 10 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 07.10.2021

- 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 l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 19.12.2023

**AVVISA**

- che il giorno **17 APRILE 2024 alle ore 14.00** si terrà la vendita del seguente immobile pignorato con modalità telematica "asincrona" ex art. 2 primo comma lettera h) del DM 32/2015, con offerte formulate in via telematica e gara "in cui i rilanci vengono formulati, esclusivamente in via telematica, in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura";

- che gestore della vendita telematica sarà ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA che opererà col proprio portale [astetelematiche.it](http://astetelematiche.it);

- che REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita sarà il professionista delegato.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Lotto unico in Comune di **MILANO (MI) – VIA ARQUA' N. 10** piena proprietà quota 1/1 di appartamento al piano primo di un locale e servizi con annessa area di solaio al piano sottotetto, identificato al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

**foglio 236, particella 44, subalterno 702**, via Arquà n. 10, piano 1-5, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 2, superficie catastale mq. 23, rendita catastale euro 201,42;

superficie commerciale complessiva dichiarata dal perito estimatore: mq. 22,30.

coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: via Clitumno n. 11, proprietà di terzi, ballatoio comune, proprietà di terzi;

coerenze dell'area di solaio da nord in senso orario: proprietà di terzi, corridoio comune, terrazzo comune, prospetto su cortile comune.

**Conformità edilizia e catastale** – L'esperto estimatore ha rilevato **la non conformità edilizia e la non conformità catastale**. La perizia redatta dal perito estimatore deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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 con modalità telematica asincrona***

- 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 20.000,00 (ventimila/00)**. L'offerta minima è fissata in **Euro 15.000,00 (quindicimila/00)**. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a **Euro 500,00 (cinquecento/00)**.
- 3) Entro le **ore 13.00 del 16 APRILE 2024** dovranno essere depositate le offerte di acquisto secondo le modalità di seguito indicate.
- 4) Le offerte potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia – cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia attraverso il sito del gestore della vendita, come meglio indicato nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale e nelle sezioni "FAQ" e "TUTORIAL" ivi presenti.
- 5) A pena di invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- 6) Il presentatore deve coincidere con l'offerente (o nel caso di incapace, o di persone giuridiche o altri enti, con il legale rappresentante) salve l'ipotesi di offerta presentata da avvocato ex artt. 579 ultimo comma o 571 primo comma c.p.c. e l'ipotesi di offerta presentata da più persone, nel qual caso il presentatore deve coincidere con uno degli offerenti.
- 7) L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art. 12, c. 1 e 2, DM 32/2015:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
  - b) l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, che dovrà essere indicato in 120 giorni (se sarà indicato un termine superiore, l'offerta sarà inammissibile);
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o simile) al posto del CRO nell'apposito campo – in cui possono inserirsi esclusivamente numeri – andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
  - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;
  - o) Il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo

codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

8) Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato a Proc. Esec. Imm. RGE 531/2020 al seguente **IBAN IT78 2084 4001 6030 0000 0257 128** per **UN IMPORTO PARI ALMENO AL CINQUANTA PER CENTO (50%) DEL PREZZO OFFERTO** con causale "**Proc. Esec. Imm. 531/2020 R.G.E., versamento cauzione**" e nei tempi atti a consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

9) All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento (copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul sopraindicato conto della procedura;

b) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente.

Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dovrà essere allegata copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale.

In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

c) Se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

d) Se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

e) Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità;

f) Se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi.

10) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

11) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) con modalità telematica come indicato sul portale delle vendite pubbliche, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

12) 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; l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

#### ***Svolgimento della vendita***

13) Le buste telematiche saranno aperte il giorno **17 APRILE 2024 alle ore 14.00**.

Alle operazioni di vendita possono prendere parte con modalità telematiche le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e i comproprietari non eseguiti, nonché gli altri soggetti autorizzati dal

referente della procedura ex art. 20 primo comma DM 32/2015.

Gli offerenti e gli altri partecipanti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del Gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata l'ammissibilità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile per 120 giorni, pertanto si potrà procedere ad aggiudicazione anche in favore dell'offerente che non si colleghi il giorno dell'apertura delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

**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 indicato nell'istanza di assegnazione 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 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 telematiche ed esaminate le offerte, dell'istanza di assegnazione se presente.

La gara sull'offerta più alta avrà durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e verrà avviata dal delegato immediatamente dopo.

Il professionista delegato avrà cura di fissare l'inizio delle operazioni di vendita in modo che le 24 ore non abbiano scadenza in un giorno festivo.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 5 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazioni di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

L'aggiudicazione all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine della gara, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile rilasciata in data non successiva alla vendita

stessa, ovvero trasmettergli via pec detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

Nell'ipotesi in cui il creditore sia rimasto assegnatario a favore di un terzo, dovrà dichiarare al delegato nei cinque giorni successivi all'assegnazione il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito il bene, depositando dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale, oltre ai documenti comprovanti i necessari poteri e autorizzazioni.

In mancanza il trasferimento sarà in favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

14) Il professionista delegato disporrà la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti tramite bonifico da effettuarsi esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

15) Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'aggiudicazione l'ammontare del residuo prezzo, delle spese necessarie per il trasferimento e della metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e oneri di legge, quantificati provvisoriamente secondo i valori medi applicabili.

Tali importi dovranno essere tutti versati dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dei termini, ma non prorogabile.

Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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'aggiudicatario, quando provvederà a consegnare al delegato la prova dei pagamenti a saldo, dovrà consegnare presso lo studio del delegato gli originali o le copie autentiche delle autorizzazioni, procure e delibere già allegate all'offerta (di cui alle lettere c, d, e, f dell'art. 9) nonché gli originali delle eventuali richieste relativamente al trattamento tributario da applicare al decreto di trasferimento (quali agevolazioni fiscali).

16) 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 e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile.

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

17) 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 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 l'emissione del decreto di trasferimento 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.

18) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita) che saranno cancellate a spese e cura della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti il trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre oneri accessori.

**19) 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.**

20) 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 o altro locale nella sua disponibilità, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

21) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato (nonché referente della procedura). Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto tra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

22) Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita, allo stato del procedimento, ai tempi del trasferimento e al regime fiscale cui è assoggettata la vendita.

23) Per quanto non espressamente disciplinato si rinvia alla disciplina di cui al DM 32/2015.

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

24) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

#### **Stato occupativo del bene**

25) L'immobile in vendita è giuridicamente libero.

#### **Visite all'immobile**

26) Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

Il Custode giudiziario dell'immobile pignorato è il dott. Ermenegildo Minisini che provvederà, anche tramite un proprio incaricato, ad accompagnare separatamente alla visita dell'immobile gli interessati all'acquisto.

Milano, 7 febbraio 2024

Il professionista delegato  
Ermenegildo Minisini