

STUDIO LEGALE
Avv. Maria Elisa Capitanio
Via Copernico n. 55 – 20125 Milano
Via San Senatore n. 2 – 20122 Milano
tel. 0259902532 fax 0259901914
mariaelisa.capitanio@studiolegalecapitanio.it
pec mariaelisa.capitanio@milano.pecavvocati.it

RGE 1124/2018

GE dott.ssa Silvia Vaghi

TRIBUNALE DI MILANO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

per il giorno 16 LUGLIO 2024 ore 9.30 e seguenti

(art. 570 e 591 bis cpc)

Nella procedura esecutiva immobiliare **RGE 1124/2018** delegata per le operazioni di vendita all'avv. Maria Elisa Capitanio del Foro di Milano, promossa da **MIZAR S.r.l. (già Intesa San Paolo) a mezzo della mandataria DAVIS & MORGAN s.p.a.**, con l'avv. Antonio Donvito

contro

(Indicazioni omissis ex art. 174 comma 9 del D.Lgs n. 196/1993)

L'avv. Maria Elisa Capitanio, con studio in Milano via Copernico n. 55, tel. 0259902532, fax 02 59901914, mail: mariaelisa.capitanio@studiolegalecapitanio.it, PEC mariaelisa.capitanio@milano.pecavvocati.it, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice della Esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi con ordinanza integrata del 7.11.2019, notificata 12.11.2019, delega del 15.2.2023, notificata in data 16.2.2023, e successiva dell' 11 aprile 2024, notificata in data 12 aprile 2024, visti gli artt. 591 bis 570 e 576 del c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 16 LUGLIO 2024 dalle ore 9.30 e seguenti**, come meglio sotto indicato per i singoli lotti, **presso Sala Aste Lex Center, via Camillo Hajech n. 2 Milano**, si procederà alla vendita delle sottoindicate unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in **Comune di Milano via Melchiorre Gioia n. 106** e così meglio identificati:

ORE 9.30 Inizio operazioni ed apertura delle buste contenenti le offerte e immediatamente a seguire

A) ORE 9.40 - LOTTO UNDICI (11)

Piena proprietà Appartamento sito al piano 3° di tre locali oltre spazio cottura e bagno, censito al catasto fabbricati di detto comune come segue:

foglio 227, particella 101, subalterno721, categ. A/3, z.c. 2, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. cat. 59 mq., rendita € 479,01.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dell'esperto arch. Alessandra Cavallo la quale ha evidenziato che: *“Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 3°. L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004. Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quarto piano invece di terzo piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condonò del Comune di Milano.”*

Si precisa, inoltre, che dalla data della perizia ad oggi, la situazione occupazionale della unità è modificata. L'appartamento è **LIBERO** e viene venduto libero da persone e cose.

Eventuali arredi presenti nelle singole unità non sono compresi nel prezzo di vendita e verranno asportati a cura e spese dell'esecutato.

B) ORE 12,30 - LOTTO SEDICI (16)

Piena proprietà Appartamento sito al piano 4° di tre locali oltre spazio cottura e bagno, censito al catasto fabbricati di detto comune come segue:

foglio 227, particella 101, subalterno 726, categ. A/3, z.c. 2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 64 mq., rendita € 547,44.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dell'esperto arch. Alessandra Cavallo la quale ha evidenziato che: *"Benché corrisponda all'identificazione catastale attuale, il numero di piano indicato per l'immobile, è errato. Il piano effettivo è il 4°. L'immobile risulta **conforme** al Permesso di Costruire in sanatoria N. 1316 del 07/09/2010 e successiva certificazione di abitabilità - agibilità del 09/09/2010, atti n. 17237.0/2004. Si segnala che il numero di piano, indicato nella modulistica e nelle tavole grafiche, è errato (quinto piano invece di quarto piano) e sarebbe opportuno presentare un'istanza di rettifica dei dati, al competente Ufficio Condonò del Comune di Milano."*

Si segnala che in data 1.4.2020 è stata depositata pratica per variazione di toponomastica e migliore identificazione planimetria.

Si precisa, inoltre, che dalla data della perizia ad oggi, la situazione occupazionale della unità è modificata. L'appartamento è **LIBERO** e viene venduto libero da persone e cose.

Eventuali arredi presenti nelle singole unità non sono compresi nel prezzo di vendita e verranno asportati a cura e spese dell'esecutato.

Tutti i lotti partecipano al diritto d'uso del locale seminterrato (pertinenziale), secondo le quote millesimali determinate in Perizia (pag. 116).

Si segnala altresì che lo stabile, allo stato, **non è costituito in condominio**. Il Condominio verrà costituito, secondo le forme di legge, all'esito della vendita dei vari lotti tra tutti i soggetti che risulteranno proprietari delle unità immobiliari.

Ai fini della identificazione del numero dei Lotti sopradescritti oggetto della presente vendita, si fa riferimento alla numerazione indicata ed assegnata dal Perito Estimatore arch. Cavallo nell'elaborato peritale indicato e consultabile sul PVP.

Tutto ciò premesso a tal fine la sottoscritta

AVVISA

1) che la **VENDITA SENZA INCANTO**, fissata per il giorno **16 Luglio 2024 ore 9.30 e segg.**, e segnatamente **ore 9.40 Lotto 11; ore 12,30 Lotto 16**, come anche sotto meglio indicato, presso Sala Aste Lex Center via Camillo Hajech n. 2 Milano, avverrà per **SINGOLI LOTTI** come identificati nella premessa, alle condizioni meglio sotto precisate;

2) Il **prezzo base** della vendita, le offerte minime e quella in aumento per la gara ex art. 573 cpc, viene così determinato per ogni singolo lotto

Ore 9.40 LOTTO UNDICI

| | |
|-----------------------|--------------|
| a) prezzo base | € 200.000,00 |
| b) offerta minima | € 150.000,00 |
| c) offerte in aumento | € 3.000,00 |

Ore 12.30 LOTTO SEDICI

| | |
|-----------------------|--------------|
| a) prezzo base | € 226.000,00 |
| b) offerta minima | € 169.500,00 |
| c) offerte in aumento | € 4.000,00 |

Custode dell'immobile pignorato è stato nominato il sottoscritto professionista delegato che provvederà, anche tramite un proprio incaricato e previo appuntamento, a far visitare l'immobile agli interessati all'acquisto.

3) Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabili, dovranno essere presentate in **busta chiusa anonima** recante **solo** il nome e cognome del delegato, l'indicazione della data fissata per la vendita, presso lo studio del Delegato alla sede di Milano via San Senatore n. 2, dal Lunedì al Venerdì dalle 15.30 alle 18 previo appuntamento, e **indifferibilmente sino alle ore 13 del giorno precedente alla data fissata per la vendita**. Qualora tale giorno sia festivo, o sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13 del giorno immediatamente precedente. Non saranno accettate buste presentate oltre i suddetti orari.

L'offerta di acquisto, in carta da bollo (€ 16,00) dovrà a pena di nullità:

- contenere l'indicazione della somma offerta, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di partecipazione per ogni singolo lotto;
- contenere i dati identificativi dell'immobile (Comune, indirizzo ove possibile anche ed estremi catastali - Foglio, particella e subalterno);
- contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ivi compresa l'identificazione del singolo lotto, per il quale si intende partecipare;
- contenere la dichiarazione sottoscritta dall'offerente, con la dichiarazione del prezzo offerto;
- identificare l'offerente **a)** per le **persone fisiche**: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (*non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta*, con la sola eccezione prevista dall' art. 579 c.p.c.), **il quale dovrà anche presenziare alla vendita**. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è

minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, di cui deve essere allegata copia autentica, in tal caso alla vendita dovranno presenziare i genitori o altro rappresentante del minore nominato ed autorizzato dal giudice tutelare a compiere l'acquisto; **b)** per le **persone giuridiche società**: il relativo certificato di vigenza non anteriore a tre mesi, recante indicazione della persona fisica avente il potere di sottoscrivere l'offerta, di cui deve essere allegata copia di valido documento d'identità, e/o verbale autenticato da notaio che attribuisce il potere di acquisto al soggetto intervenuto; **c)** per le **differenti persone giuridiche (associazioni, fondazioni, onlus, ecc.) non aventi natura di società**: il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente oltre alla fotocopia di valido documento d'identità del legale rappresentante della medesima; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione.

4) Le buste contenente le offerte dovranno contenere altresì la costituzione della **cauzione** per un importo non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto (**10%** del prezzo offerto e non del prezzo base d'asta) costituita mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "RGE 1124/2018"** e che dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta fiscalmente regolarizzata mediante marca dal bollo dell'importo vigente (oggi € 16,00).

5) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili.

6) Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. la parte esterna del plico dovrà contenere la sola indicazione:

- nome e cognome del professionista delegato alla vendita
- data della vendita

7) Saranno in ogni caso dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine sopra indicato
- le offerte inferiori al prezzo base ridotto di ¼
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra

8) I creditori costituiti entro il decimo giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, ai sensi dei vigenti artt. 588 e 589 c.p.c. potranno depositare **istanza di assegnazione**, alle condizioni previste dall'art. 506 c.p.c. e segg. al prezzo base d'asta stabilito al precedente punto 2) ed in conformità alle prescrizioni dell'art. 589 c.p.c.

9) L'**aggiudicatario** entro **NOVANTA GIORNI (90 gg)**, termine perentorio con decorrenza dall'aggiudicazione in asta, a pena di decadenza e perdita della cauzione, dovrà versare a seguito di autorizzazione ricevuta dal delegato, direttamente al Creditore Fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei crediti, quella parte del prezzo corrispondente al credito del predetto Creditore per capitale accessori e spese, e dovrà depositare nello stesso **termine di 90 giorni**, con assegno circolare al Delegato e/o sul conto corrente della Procedura, l'eventuale residuo prezzo, detratta la cauzione già versata secondo le modalità sopra indicate.

Il Delegato rinnova l'invito al Creditore Fondiario a fargli pervenire prima della data fissata per la vendita, la nota dettagliata di precisazione del credito.

L'aggiudicatario, sempre nello stesso termine (90 giorni), dovrà versare al Delegato, con altro assegno circolare e/o con bonifico sul conto corrente della procedura, l'importo delle spese necessarie per il trasferimento immobiliare e la metà del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà – oltre accessori di legge – a suo carico, importi tutti che il Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dalla aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato;

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 90 giorni**, dovrà essere consegnata al Delegato la ricevuta della operazione a saldo.

Il trasferimento potrà avvenire ad Imposta di Registro, salvo diversa opzione dell'esecutato.

Le spese per le cancellazioni delle ipoteche e dei pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 comma 2 del codice civile.

10) Gli immobili sopra indicati sono posti in vendita **LIBERI**, come precisato nel dettaglio delle descrizioni, nella consistenza indicata nella relazione di consulenza tecnica redatta dall'arch. Alessandra Cavallo in atti (che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta), quanto alla regolarità urbanistica degli immobili 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. 17 co. 5° e 40 co. 6° della medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla Legge n. 47/85 e sue modificazioni e integrazioni e al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita avverrà 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), 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.

Eventuali arredi presenti nelle singole unità non sono compresi nella vendita e verranno asportati a cura e spese dell'esecutato.

11) In caso di unica offerta per i lotti singolarmente considerati:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il Delegato procederà senz'altro ad aggiudicazione all' unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al 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.;

12) In caso di pluralità di offerte per i lotti singolarmente considerati:

- il Delegato procederà alla gara sulla 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 farà luogo alla gara e 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 una 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 Delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione, se presente.

13) Le singole unità poste in vendita non sono costituite in Condominio e pertanto, allo stato, non risultano oneri condominiali a carico delle singole unità.

* * * * *

Al presente avviso viene data pubblicità almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul portale del Ministero Giustizia in un'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), divulgate su internet sui seguenti siti www.trovoaste.it, ww.legalmente.net, e pubblicazione su Corriere della Sera Edizione Lombardia e su Leggo Milano (annuncio fino a 450 caratteri corpo 7 interlinea 7,5 senza foto) con espressa indicazione dell'indirizzo www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, così come previste dal provvedimento del Giudice della Esecuzione dott.ssa Vaghi

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Alessandra Cavallo, che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>

Il Delegato avvisa, altresì, che tutte le attività che a norma di legge debbono essere compiute in cancelleria, o avanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Delegato presso la sede di **Milano in Via San Senatore n. 2 P.T (cit. Studio Bastianello)**, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, e, per la sola fase della vendita, presso **Sala Aste Lex Center via Camillo Hajech n. 2 Milano**

Per ulteriori informazioni da Lunedì a Venerdì dalla 15 alle 18.30

telefono 02 59902532 - cell. 3293576603

oppure all' indirizzo di posta elettronica: mariaelisa.capitano@studiolegalecapitano.it

Milano li 2 maggio 2024

Il Professionista Delegato

avv. Maria Elisa Capitanio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Capitanio', written over the typed name 'avv. Maria Elisa Capitanio'.