

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 2839/2017  
Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Simonetta SCIRPO**  
Professionista Delegato: **dott. David Roland Zemp**

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

---

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**

mandataria di

**RED SEA SPV S.r.l.<sup>1</sup>**

Contro

---

**AVVISO DI VENDITA**

---

Il sottoscritto dott. David Roland Zemp, Custode Giudiziario e Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simonetta Scirpo con provvedimento comunicato in data 14 Maggio 2019,

- rilevato che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato e che occorre stabilire le modalità per il primo esperimento di vendita;
- visti gli artt. 569 c.p.c. e seguenti;

**AVVISA**

- A)** che il giorno **19 settembre 2019** alle ore **15:00**, in Milano, Piazza della Repubblica n. 26, presso il proprio Studio, si procederà alla **vendita senza incanto** della piena proprietà del bene immobile in seguito descritto e convoca, avanti a sé, per tale giorno ed ora, nel luogo indicato, le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali offerenti per deliberare in merito all'unica offerta che fosse stata presentata e per l'eventuale gara tra gli offerenti in caso di pluralità di offerte;
- B)** che le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate entro e non oltre le ore **13:00** del giorno **18 settembre 2019** in Milano, Piazza della Repubblica n. 26, presso il proprio Studio, mediante busta chiusa denominata "Proc. Esecutiva n. 2839/2017

---

<sup>1</sup> cessionaria del Banco BPM S.p.A.

R.G.E." e nei modi previsti dall'art. 571 c.p.c.;

- C) che la vendita avrà luogo in un unico lotto;
- D) che il prezzo base della vendita è pari ad euro **61.500,00** (sessantunomilacinquecento/00) e che l'offerta minima per la partecipazione all'asta è pari ad euro **46.125,00 (quarantaseimilacentovecinque/00)** corrispondente al 75% del prezzo base d'asta;
- E) che l'unità immobiliare risulta attualmente libera;
- F) che, per ulteriori informazioni in merito alla conformità edilizia, regolarità catastale e destinazione urbanistica si rimanda alla Relazione Tecnica dell'esperto con particolare riferimento all'abitabilità come meglio riportato ai paragrafi 7.1) e 7.2);

#### **AVVISA ALTRESI'**

- G) che le offerte di acquisto (in bollo) dovranno contenere:
  - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, stato civile, recapito telefonico del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato 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 c.c.), qualora fosse in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano (in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;
  - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, contenente l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato;
  - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni, di aver preso visione della Relazione dell'Esperto, nonché del presente avviso in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta e che, sotto la sua piena

- responsabilità, egli ha verificato ed accettato lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, esonerando la procedura da ogni responsabilità;
- il termine di pagamento del prezzo (decurtato dell'ammontare della cauzione), degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che non dovrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
  - l'eventuale richiesta di agevolazioni sull'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;
- H)** che all'offerta dovrà essere unita una cauzione pari al 10% del prezzo offerto mediante assegno circolare non trasferibile o assegno postale vidimato non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 2839/2017 R.G.E." da inserire nella busta chiusa e che, in caso di non aggiudicazione, verrà restituito;
- I)** che all'offerta dovranno essere allegati: fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge (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 c.c.); se l'offerente agisce per conto di una società o ente dovrà essere allegato anche un aggiornato certificato di iscrizione al Registro delle Imprese da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore legale (che può essere soltanto un avvocato), originale o copia autentica della procura; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- J)** che 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;
- K)** che l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.;
- L)** che l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base diminuito di oltre un quarto ex art. 571 c.p.c. o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- M)** che verrà senz'altro disposto farsi luogo alla vendita a favore dell'unico soggetto che risultasse avere presentato un'offerta nel caso in cui tale unica offerta avesse ad oggetto una somma pari o superiore al prezzo base di vendita; se invece il prezzo

offerto fosse inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la vendita avrà luogo quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.;

- N)** che, nel caso in cui risultassero presentate più offerte efficaci, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (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); le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad euro **1.300,00** (milletrecento/00);
- O)** che saranno ritenute inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato, le offerte per somme inferiori di oltre un quarto al prezzo base stabilito, le offerte non accompagnate dalla prestazione della cauzione nonché le offerte difformi dalle altre regole stabilite nel presente avviso;
- P)** che potrà essere eventualmente concordata l'assunzione del debito da parte dell'acquirente secondo la previsione dell'art. 508 c.p.c.;
- Q)** che le spese connesse alla voltura ed alla trascrizione del decreto di trasferimento nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- R)** che l'importo degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, che varierà in funzione delle diverse imposte e tasse alle quali sarà soggetto, verrà comunicato, all'aggiudicatario, dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione;
- S)** che la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e la cauzione versata nonché gli oneri tributari e le spese di trasferimento, dovranno essere corrisposti entro 120 giorni dall'aggiudicazione;
- T)** che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, purché ne dia esplicita comunicazione scritta al professionista delegato;
- U)** che il decreto di trasferimento sarà predisposto ed inviato al Giudice dell'Esecuzione dal momento del versamento del saldo prezzo, dell'ammontare degli oneri tributari e delle spese di trasferimento;
- V)** che, in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.;
- W)** che l'immobile pignorato é posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta;

quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche 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, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

- X)** che l'immobile, allo stato, risulta gravato da ipoteca e pignoramento, che a seguito della vendita verranno cancellate a spese e cura della procedura;
- Y)** che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni) 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 (anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato); la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- Z)** che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato lo scrivente Custode Giudiziario del bene pignorato, (maggiori informazioni, anche in relazione alle visite, posso essere richieste al n. 02-29017077);
- AA)** che tutte le attività che, a norma degli articoli 569 c.p.c. e seguenti, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, sono eseguite dal Professionista Delegato o presso di lui, nel suo Studio in Milano, Piazza della Repubblica n. 26 (piano primo);
- BB)** che, per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;
- CC)** che il presente Avviso, unitamente all'Ordinanza di Vendita ed alla Relazione dell'Esperto saranno pubblicati sui siti internet [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it) e [www.legalmente.it](http://www.legalmente.it); oltre che pubblicizzato sul quotidiano Il Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano.

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**A) Monocale di circa 20 mq** sito in Milano, via Simonetta Cicco n. 17, posto al piano sesto composto da un locale più bagno e ripostiglio.

Il tutto risulta censito nel Catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 435, particella 219, subalterno 21, Via Simonetta Cicco Milano, piano S6, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 21 mq, rendita euro 182,05.

Confini dell'appartamento: Via Cicco Simonetta, proprietà di terzi, cortile, proprietà di terzi.

Il tutto come meglio descritto nella Relazione dell'Esperto redatta dall'Architetto Donatella Borgoglio Motta in data 8 maggio 2019 agli atti della procedura, ai quali si rinvia per informazioni più approfondite, invitando gli aspiranti aggiudicatari a prenderne visione anche con riferimento a quanto riportato al capitolo 7 in tema di abitabilità.

\*\*\* \*\*

Si evidenzia che "tutti" (tranne il debitore) possono partecipare alle vendite giudiziarie e che non è necessario avvalersi dell'assistenza di un professionista. Ogni immobile è stimato da un perito del Tribunale e la vendita non è gravata da oneri di mediazione.

Per le informazione inerenti alla vendita ed alle visite dei beni pignorati rivolgersi al Professionista Delegato e Custode Giudiziario dott. David Roland Zemp, con Studio in Milano, Piazza della Repubblica n. 26, tel. 02/29017077, fax 02/29000312.

Milano, 1 luglio 2019

Il Professionista Delegato  
(dott. David Roland Zemp)

