

**Dr. DANIELA DE SIMONE  
NOTAIO**

Via Bandello n. 5  
20122 MILANO

tel. 02.6555371 - fax 02.86454903

e-mail: [esecuzioni@studiodesimoneorlando.it](mailto:esecuzioni@studiodesimoneorlando.it)

TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Nella procedura di espropriazione immobiliare  
**R.G.E. 2193/2017**  
G.E. dott.ssa Simonetta Scirpo  
Promossa da

“CAPITAL MORTGAGE S.R.L.” e per essa DOBANK S.P.A.

contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**30 OTTOBRE 2019 ore 11,00**

Il notaio delegato Daniela De Simone, con Studio in Milano, Via Bandello n. 5  
- vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 19 febbraio 2019;  
- visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;  
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;  
- vista la relazione di stima dell'Arch. Francesca Bavestrelli del 17 ottobre 2018;

**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)** degli immobili oggetto della procedura esecutiva - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

**1)** La vendita avrà luogo in **UNICO LOTTO**.

**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 53.000,00 (cinquantatremila/00)**; **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così **l'offerta minima in euro 39.750,00 (trentanovemilasettacentocinquanta/00)** ed il relativo rilancio minimo determinato secondo gli importi di cui al punto H).

**3)** le **offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa bianca anonima** (secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) con marca da bollo da euro 16,00, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Bandello n. 5 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), nei giorni feriali (dal lunedì al venerdì) antecedenti alla vendita e comunque al massimo **entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato l'apertura delle buste**. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

**Le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo di pagamento** - che è stabilito dal Tribunale di Milano in 120 giorni dall'aggiudicazione -, **unitamente ai dati identificativi dell'offerente**.

Dovranno altresì contenere i dati identificativi dell'immobile oggetto della dichiarazione di offerta (indirizzo ed eventualmente numero lotto e/o censimento catastale), l'espressa dichiarazione di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima del Perito Estimatore.

**Saranno dichiarate inefficaci le offerte:**

- pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste;
- inferiori all'offerta minima come sopra stabilita;
- non accompagnate dalla cauzione prestata secondo le modalità di cui sopra.

Anche la mancanza della sottoscrizione della dichiarazione di offerta comporterà il rigetto della stessa.

**CONDIZIONI DI 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 Arch. Francesca Bavestrelli del 17 ottobre 2018 (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. 17, quinto comma 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), anche se il prezzo è 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: 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 ciascun lotto il **prezzo base** per le offerte è fissato in quello sopra indicato; così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti. In ogni caso saranno considerate altresì valide le **offerte inferiori fino ad ¼** rispetto al prezzo base come sopra determinato - ed eventualmente ridotto per le successive vendite -. In tal caso si procederà alla vendita solo in presenza dei presupposti di cui all'art. 572, comma III, c.p.c. (mancanza di seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; assenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**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 13.00 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 festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 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);
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Procedura esecutiva R.G.E. n. 2193/2017", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente;

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 ex art. 583 c.p.c..  
Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per PROCURA NOTARILE SOLO SE CONFERITA AD AVVOCATO EX ART. 571 C.P.C..

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.

**G)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base di oltre ¼. ex art. 571 c.p.c, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**H)** All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

**1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto 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.;

**2) 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, della istanza di assegnazione se presente.

*Le offerte in aumento sull'offerta più alta sono determinate come segue: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati 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, fatta salva comunque l'applicazione dell'art. 41Tub; 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 dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

**J)** 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.

**K)** 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.

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

**M)** Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto ove esistenti, 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. che prevede che "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".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI  
**COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (MI)**  
**VIALE DELLE RIMEMBRANZE N. 6/C**

**piena proprietà** di appartamento posto al piano secondo della scala C composto da due locali e servizio con annesso vano solaio nel sottotetto.

Detta unità risulta identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 21, particella 107, subalterno 24, Viale delle Rimembranze n. 6, piano 2-4, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 46 mq, escluse aree scoperte 45mq, rendita € 185,92.**

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

*Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario (come da atto di compravendita): appartamento int. 65, particelle 239-249112, parti comuni.*

*Coerenze del solaio da nord in senso orario (come da atto di compravendita): particella 101, corridoio di accesso, solaio int.78, particella 108.*

Si precisa che per l'unità oggetto di vendita NON risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (cfr. pag. 7 della relazione di stima agli atti).

L'edificio, privo di ascensore, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

**Conformità urbanistica:**

come rilevato a pag. 11 della relazione di stima l'immobile è conforme.

**Conformità edilizia e catastale:**

Come evidenziato a pag. 10 della Perizia, l'immobile non risulta conforme, ma regolarizzabile.

*"Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:*

- risultano parzialmente demoliti i tavolati che chiudevano il locale cucinino contiguo all'ingresso dell'appartamento, così che il bagno non risulta disimpegnato come da regolamento di igiene.
- nel locale bagno è stato creato piccolo ripostiglio a soppalco in muratura".

L'Esperto ha evidenziato come *"le difformità non sono facilmente regolarizzabili in quanto risulta necessario dotare il bagno di disimpegno regolamentare mantenendo la zona cucina aereata ed illuminata naturalmente. La creazione del disimpegno comporta lo spostamento della parete attrezzata cucina con creazione di nuovi attacchi elettrici ed idraulici su altra parete del soggiorno, la elevazione di tavolati in cartongesso in posizione contigua all'ingresso dell'appartamento per creazione disimpegno per il bagno, la demolizione parziale di una parete del bagno con spostamento attacchi lavabo per nuovo accesso dal disimpegno e il tamponamento dell'accesso esistente per il locale bagno"*.

Sarà dunque necessario predisporre pratica edilizia a sanatoria (considerata la mancanza degli atti di fabbrica) che certifichi lo stato dell'immobile ed evidenzi le nuove modifiche interne da effettuare, con successiva presentazione della variazione catastale. I costi preventivati dall'esperto per la regolarizzazione ammontano a circa € 9.500,00.

Il tutto risulta come meglio descritto ed evidenziato nella relazione di stima agli atti della procedura esecutiva, **a firma dell'esperto Arch. Francesca Bavestrelli del 17 ottobre 2018 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni**, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'unità oggetto di vendita risulta occupata dai debitori esecutati.

**AVVISA ALTRESI'**

E' nominato **custode giudiziario** il professionista delegato (tel: 02/6555371 - [esecuzioni@studiodesimoneorlando.it](mailto:esecuzioni@studiodesimoneorlando.it)). Maggiori informazioni possono essere fornite scrivendo all'indirizzo mail [esecuzioni@studiodesimoneorlando.it](mailto:esecuzioni@studiodesimoneorlando.it).

- Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, con 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 dell'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 e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

**Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, note e conosciute agli interessati all'acquisto perché pubblicate sul sito internet**

**PORTALEVENDITEPUBBLICHE.GIUSTIZIA.IT**

**O**

**PVP.GIUSTIZIA.IT**

Milano, li 16 luglio 2019

Notaio Daniela De Simone

