

STUDIO LEGALE  
Avv. Maria Elisa Capitanio  
Via Copernico n. 55 – 20125 Milano  
tel. 0259902532 fax 0259901914  
[mariaelisa.capitanio@studiolegalecapitanio.it](mailto:mariaelisa.capitanio@studiolegalecapitanio.it)  
[pec mariaelisa.capitanio@milano.pecavvocati.it](mailto: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 20 Luglio 2023 ore 9.00 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](mailto:mariaelisa.capitanio@studiolegalecapitanio.it), PEC [mariaelisa.capitanio@milano.pecavvocati.it](mailto:mariaelisa.capitanio@milano.pecavvocati.it), professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc dal Giudice della Esecuzione dott.ssa Silvia Vaghi con ordinanza integrata del 7.11.2019 notificata 12.11.2019, e successiva delega del 15.2.2023, notificata in data 16.2.2023, visti gli artt. 591 bis 570 e 576 del c.p.c.,

**AVVISA**

che il **giorno 20 luglio 2023 dalle ore 9.00 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 9.00 Inizio operazioni** ed apertura delle buste contenenti le offerte e immediatamente a seguire

**ORE 9.30**

**- LOTTO TRE (3)**

**Piena Proprietà** Appartamento sito al piano 5° sottotetto, composto da tre locali, oltre angolo cottura e bagno, censito al catasto fabbricati di detto comune come segue: Foglio 227, p.lla 101 sub 716; categ. A/3, z.c. 2, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 66 mq., rendita € 615,87.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dall'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 5° sottotetto.*

Inoltre il perito ha rilevato che " *l'immobile risulta **non conforme**. Da regolarizzare: modifiche non denunciate nel locale soggiorno-cottura (locale ripostiglio non realizzato) con conseguente rapporto illuminante/aerante non verificato. Lo stato attuale non può essere regolarizzato, è necessario ripristinare il progetto approvato. Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ripristinare le suddivisioni denunciate nel*

*progetto approvato (locale guardaroba/ripostiglio), spesa stimata € 1.500 + oneri fiscali.”*

Si segnala che in data 19.4.2020 è stata depositata pratica di diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

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.

## **ORE 12**

### **- LOTTO QUATTRO (4)**

**Piena Proprietà** Appartamento sito al piano 5° (sottotetto), composto da tre locali, oltre angolo cottura e bagno, censito al catasto fabbricati di detto comune come segue: foglio 227, particella 101, subalterno 717, categ. A/3, z.c. 2, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie cat. 62,00 mq., rendita € 615,87.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dall'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 5° sottotetto. l'immobile risulta **non conforme**. Da regolarizzare: modifiche non denunciate nel locale soggiorno-cottura (locale ripostiglio non realizzato) con conseguente rapporto illuminante/aerante non verificato. Lo stato attuale non può essere regolarizzato, è necessario ripristinare il progetto approvato. Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ripristinare le suddivisioni denunciate nel progetto approvato (locale ripostiglio), spesa stimata € 1.500 + oneri fiscali.”*

Si segnala che in data 19.4.2020 è stata depositata pratica di diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.

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

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

## **ORE 14,30**

### **- LOTTO OTTO (8)**

**Piena Proprietà** Appartamento (classato uso ufficio) sito al piano 2, composto da un locale, oltre ingresso e bagno, censito al catasto fabbricati di detto comune come segue: foglio 227, particella 101, subalterno 739, categ. A/10, z.c. 2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie cat. 35,00 mq., rendita € 1304,05.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia di stima depositata in atti e redatta dall'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 2°. L'immobile risulta **non conforme**. Da regolarizzare: realizzare come da progetto approvato, il disimpegno del locale bagno e la separazione del locale soggiorno - cottura dal locale ingresso (diversamente i rapporti illuminanti non sarebbero verificati). Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: costruzione due spallette per due vani porta, **spesa stimata pari a € 1.000,00.**"

Si segnala che in data 8.12.2020 è stata depositata pratica di variazione toponomastica - per migliore identificazione planimetrica.

Si precisa inoltre, che dalla data della perizia ad oggi, la situazione occupazionale della unità è modificata. L'appartamento è ora **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 20 Luglio 2023 ore 9.00 e segg., e segnatamente ore 9.30 Lotto 3; ore 12 Lotto 4; ore 14.30 Lotto 8, 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 9.30 LOTTO TRE**

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

**a) prezzo base € 228.000,00**

**b) offerta minima € 171.000,00**

**c) offerte in aumento € 4.000,00**

#### **ore 12.30 LOTTO QUATTRO**

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

**a) prezzo base** € 228.000,00

**b) offerta minima** € 171.000,00

**c) offerte in aumento** € 4.000,00

**ore 14.30 LOTTO OTTO**

**a) prezzo base** € 119.000,00

**b) offerta minima** € 89.250,00

**c) offerte in aumento** € 2.500,00

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 cpc, irrevocabili, dovranno essere presentate in **busta chiusa anonima** recante **solo** l'indicazione dell'ora e della data fissata per la vendita, presso lo studio del Delegato all'indirizzo di via Copernico n. 55 Milano PT, 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 cpc), **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 minorenni, 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 cpc, 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 – avv. Maria Elisa Capitanio"** 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 cpc 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  $\frac{1}{4}$
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui sopra

8) I creditori costituiti entro il decimo giorno antecedente quello fissato per l'esame delle offerte (di cui al successivo punto cinque) ai sensi dei vigenti artt. 588 e 589 cpc potranno depositare **istanza di assegnazione**, alle condizioni previste dall'art.506 cpc al prezzo base d'asta stabilito al precedente punto due lettera a) ed in conformità alle prescrizioni dell'art.589 cpc così come novellato dalla Legge n.132/2015.

9) L'aggiudicatario entro **centoventi giorni** (120 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 della predetto Creditore per capitale accessori e spese, e dovrà versare altresì nello stesso termine, con assegno circolare al Delegato, l'eventuale residuo prezzo, detratta la cauzione già versata secondo le modalità previste al precedente punto tre secondo capoverso. Il Delegato rinnova l'invito al Creditore Fondiario a fargli pervenire prima della data fissata per le vendite, la nota dettagliata di **precisazione del credito**.

L'aggiudicatario, sempre nello stesso termine (120 giorni), dovrà versare con altro assegno circolare al Delegato il **fondo spese** per le imposte del trasferimento immobiliare, nell'entità effettivamente dovuta e comunicata dal Delegato, in rapporto al regime fiscale dei beni da trasferire e quelli soggettivi dichiarati dalla parte aggiudicataria (es. agevolazione 1<sup>a</sup> casa, rivendita entro due anni, ecc.).

Inoltre sono poste per legge a carico dell'aggiudicatario: **la metà del compenso del delegato relativo alla sola fase del trasferimento della proprietà** (solo ove non

liquidato per intero dal giudice a carico della procedura); nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute, incluse le imposte di bollo per copie, per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del emanando decreto di trasferimento.

Il trasferimento dovrà 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)** Qualora, per i lotti singolarmente considerati, venga presentata, una *sola offerta* pari o superiore al prezzo fissato a base d'asta, la medesima sarà senz'altro accolta. Qualora venga presentata una *sola offerta* inferiore al prezzo di base d'asta, ma pari o superiore all'offerta minima, la stessa sarà accolta salvo che non sia stata depositata istanza di assegnazione da parte di un creditore, al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà gli offerenti alla gara ex articolo 573 del codice di procedura civile a partire dall'offerta più alta, se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del maggior offerente, ed in caso di più offerte di pari importo a favore

del titolare dell'offerta presentata per prima, qualora il prezzo raggiunto (nella gara, nell'offerta maggiore o nelle offerte di pari importo) sia comunque inferiore al prezzo base d'asta, in presenza di istanze di assegnazione correttamente depositate il delegato non procederà all'aggiudicazione bensì provvederà sulle istanze di assegnazione così come espressamente previsto nella precitata ordinanza di delega (punto 11).

Qualora in asta risulterà aggiudicatario l'offerente titolare di offerta inferiore al prezzo base d'asta, ma superiore o pari all'offerta minima, l'aggiudicatario dovrà integrare a semplice richiesta del delegato entro dieci giorni dalla avvenuta aggiudicazione in asta, la cauzione originariamente depositata fino all'importo corrispondente al 10% del prezzo di aggiudicazione raggiunto in asta, seguendo le modalità prescritte al precedente punto tre secondo capoverso.

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](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), divulgate su internet sui seguenti siti [www.trovoaste.it](http://www.trovoaste.it), [ww.legalmente.net](http://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](http://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 il proprio studio sito in **Milano in Via Copernico n. 55 - PT**, 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 informazioni da Lunedì a Venerdì dalla 15 alle 18.30

avv. Maria Elisa Capitanio - **Milano** via Copernico n. 55 - piano **terra** -

telefono **02 59902532** - cell. **3293576603**

oppure all'indirizzo di posta elettronica [mariaelisa.capitanio@studiolegalecapitanio.it](mailto:mariaelisa.capitanio@studiolegalecapitanio.it)

Milano li

Il Professionista Delegato

avv. Maria Elisa Capitanio

26 maggio 2023  


