

AVV. LAURA SCARRONE
VIA FREGUGLIA 2 - 20122 MILANO
TEL 02/36593519 - 351/5613433
laura_scarrone@tiscali.it
PEC laura.scarrone@milano.pecavvocati.it

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva R.G.E. N. 246/2020
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rita Bottiglieri

Promossa da

BANCA POPOLARE DI SONDRIO Società Cooperativa per Azioni, C.F.: 00053810149, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Massimo Salin e Maria Gabriella Amico ed elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi sito in Milano, Via Manara n. 7

Contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Laura Scarrone, avvocato, vista l'ordinanza di delega emessa dal G.E. all'udienza del giorno 10.03.2020, visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data **14 Ottobre 2021 alle ore 15:30** nello studio sito in Milano, Via Freguglia n. 2 è fissata la **vendita senza incanto** del seguente immobile pignorato:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In **Comune di Milano, Corso Vercelli n. 20**: Unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terzo del fabbricato, composta da due locali, bagno e ripostiglio, il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

Foglio 383, Mappale 48, Subalterno 719, p. 3, scala, 2; cat. A/10; classe 5; consistenza 3 vani; sup. catastale 63 mq; rendita € 1.820,51;

Coerenze dell'unità come da scheda da Nord: altro mappale, cortile comune, vano scala comune e cavedio, altro mappale;

Con la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'intero stabile, ai sensi di legge e di regolamento di condominio

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU Arch. Cristina Marchesi – pubblicata, unitamente all'ordinanza di vendita e all'altra documentazione, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché sui siti www.trovoaste.it, www.legalmente.it, cui si rimanda per ogni ulteriore informazione.

Conformità catastale – urbanistica - edilizia

Il perito estimatore dichiara: "Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, presumibilmente all'inizio degli anni '40. La scrivente ha provveduto a richiedere presso gli uffici competenti del Comune di Milano copia della Licenza di Edificazione del fabbricato e dell'eventuale Abitabilità, richiesta che, a video, ha dato esito negativo.

➤ Per quanto riguarda i suddetti atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato) nulla è stato reperito dagli uffici preposti, in quanto gli atti risultano irreperibili, come da lettera per **atti irreperibili** alla data del 23/09/2020.

➤ Per quanto riguarda le eventuali modifiche richieste (diversa distribuzione spazi interni con cambio d'uso), nulla figura essere stato presentato presso gli uffici preposti per il decennio 2011/2020, come da lettera alla data del 23/09/2020.

Note: la scrivente ha provveduto a reperire la scheda catastale degli anni '40 (con diversa distribuzione degli spazi interni) ed il DOCEFA riportante quanto segue: "la presente denuncia di variazione viene redatta in seguito alla pratica edilizia p.g. 355146/2016 presentata al Comune di Milano in data 04/07/2016"; tuttavia, come già sopra esposto, nessuna pratica è stata rinvenuta dal Comune di Milano né è risultata alcuna pratica presentata (dal 2003 ad oggi), come da ispezione on-line sul sito internet del Comune di Milano alla pagina ONLY ONE PRATICHE EDILIZIE ONLINE, effettuata dalla scrivente". Sulla conformità edilizia il perito dichiara: "Si ricorda che non si è potuto verificare la conformità edilizia del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste con i tipi grafici, compreso l'eventuale rilascio del certificato di Abitabilità, sono risultate irreperibili. Si ricorda inoltre che non sono state rinvenute Pratiche edilizie per la diversa distribuzione degli spazi interni con cambio d'uso da abitazione ad ufficio che hanno poi generato il sub. 719 (ex sub. 20), come da lettera ricevuta dagli Uffici preposti alla data del 23/09/2020. Pertanto il futuro eventuale acquirente (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) potrà provvedere mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria (salvo eventuali future diverse determinazioni dei tecnici preposti) con contestuale aggiornamento catastale per corretta indicazione di H. interna, diversa da quanto indicato sulla scheda catastale in atti (vedi successivo punto.7.2) Tali documentazioni, comprese di obblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste". Sulla conformità catastale il perito dichiara: "Alla data del sopralluogo (09/10/2020) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 18/07/2016 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità: - l'altezza interna netta dei locali è risultata essere 2, 63 mt circa e non H. 3.20 come indicato nella scheda - ribassamento in cartongesso nel disimpegno" (si cfr. pagg. 10-11 della perizia pubblicata). SI RIMANDA ALLA LETTURA INTEGRALE DELLA PERIZIA CHE DEVE INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA E RITRASCRIITA.

Condizioni e modalità della vendita senza incanto

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) **prezzo base: € 197.000,00 – offerta minima € 147.750,00 (pari al 75% del prezzo base) – rilanci minimi € 3.000,00**
- 3) L'offerta d'acquisto (non possono presentare offerte il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà essere redatta, in carta legale con marca da € 16,00, posta in busta bianca (totalmente anonima e non compilata in nessuna parte) chiusa, e dovrà essere presentata presso lo Studio del professionista delegato in Milano, Via Freguglia n. 2 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **esclusivamente il giorno 13 Ottobre 2021 dalle ore 9:00 alle ore 13:00.**
- 4) La dichiarazione di offerta, regolarmente sottoscritta, dovrà contenere le generalità complete dell'offerente.
- se l'offerente è persona fisica, deve indicare le proprie generalità complete (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica e codice fiscale, indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugata (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 ex art. 179 c.c.), e dovrà essere corredata da copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è persona giuridica, dovrà indicare denominazione o ragione sociale, sede, n° di iscrizione nel Registro delle Imprese, codice fiscale e partita IVA e generalità del rappresentante legale, e allegare certificato della CCIAA in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante della società medesima.

- In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

5) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano, ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

6) Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PEI 246/2020 AVV. SCARRONE LAURA". Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta. Si precisa che in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente, la cauzione verrà trattenuta.

7) La dichiarazione di offerta dovrà contenere altresì i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è formulata e l'indicazione del prezzo.

8) L'offerta dovrà contenere l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore all'offerta minima come sopra determinata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni.

Potranno partecipare alla vendita senza incanto: l'offerente in proprio, personalmente; l'avvocato munito di procura speciale (atto pubblico) in nome e per conto dell'offerente; l'avvocato che agisce per persona da nominare.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte presentate da un procuratore speciale che non sia avvocato e quelle presentate dall'avvocato in qualità di rappresentante dell'offerente privo della procura speciale notarile e/o munito di mero mandato alle liti.

9) i creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Svolgimento della vendita senza incanto

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

- in caso di offerta unica: 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 cpc, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc;

- 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 offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

11) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al creditore fondiario Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 41 TUB dedotte le somme che, entro il medesimo termine, dovrà versare al delegato a titolo di spese in prededuzione, dedotta la cauzione. A tal fine l'istituto di credito fondiario è invitato a depositare presso

lo studio del delegato, nei 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, apposita nota di precisazione del credito indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

12) L'aggiudicatario, sempre entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà corrispondere al delegato ai sensi dell'art. 2, VII comma D.L. 227 del 15.10.2015 la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese per il trasferimento e il residuo prezzo.

13) 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.

14) in considerazione della grave emergenza epidemiologica in corso e della conseguente necessità di minimizzare ogni tipo di contatto sociale, come da Circolare del Tribunale di Milano, Sezione Terza civile del 14.07.2020, gli offerenti dovranno:

- partecipare alla gara senza accompagnatori;

- utilizzare le mascherine a copertura di naso e bocca;

- portare con sé gel igienizzante per le mani;

- mantenere la distanza personale di almeno un metro.

Condizioni generali di vendita

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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. 46, 5° comma DPR 380/2001 e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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 e azioni, eventuali 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 restituzione 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 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.

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

Spese condominiali – art. 63 disp. att. c.c.

L'aggiudicatario sarà obbligato, in solido con l'esecutato, al pagamento delle eventuali spese condominiali non versate relative soltanto all'anno in corso ed a quello precedente alla vendita ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c..

Custode giudiziario dell'immobile

Custode giudiziario è stato nominato lo stesso Delegato alla Vendita che potrà fornire maggiori informazioni al seguente numero 351/5613433 e all'indirizzo e-mail laura_scarrone@tiscali.it.

Stato occupativo dei beni

L'immobile risulta essere libero.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si fa rinvio agli altri documenti pubblicati – ordinanza del Giudice dell'esecuzione, perizia con eventuali allegati, planimetria, rilievi fotografici – che dovranno essere consultati per steso dagli offerenti e, comunque, dal momento della pubblicazione, si intenderanno integralmente conosciuti.

Si avvisa, infine, che tutte le attività le quali, ai sensi dell'art. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni

Milano, 08.07.2021

Avv. Laura Scarrone
