

AVV. VALENTINA ODERO
Via Francesco Ferrucci n. 8
20145 MILANO
Tel 02.87187629 – Fax 02.36579791
E mail valentina@studiolegaleodero.it
PEC valentina.odero@milano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 1058/2015

Promossa da
BANCA POPOLARE DI SONDRIO
contro

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

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista delegato Avv. Valentina Odero, con studio in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8 – Tel. 02/87187629 – Fax 02/36579791 – e mail valentina@studiolegaleodero.it
- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Mennuni del giorno 30.1.2018,
- visti gli artt. 591 bis cod. proc. civ. e 576 cod. proc. Civ.;

AVVISA

- che in data **22 GIUGNO 2018 alle ore 10.00**, con le modalità di cui agli artt. 570 – 575 cpc, presso lo studio del professionista delegato, sito in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8, si terrà la **vendita senza incanto** dell'immobile pignorato - in calce descritto - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in due lotti.

2) - LOTTO 1 (Foglio 357 mappale 345 sub. 6): Il prezzo base è di **€ 35.000,00 (€ trentacinquemila/00)** – Offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00)– Eventuale rilancio € 1.000,00

3) - LOTTO 2 (Foglio 357 mappale 345 sub. 29): Il prezzo base è di **€ 124.000,00 (€ centoventiquattromila/00)** – Offerta minima per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base € 93.000,00 (novantatremila/00) – Eventuale rilancio € 2.000,00

4) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio del delegato alla vendita Avv. Valentina Odero in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8 (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.) esclusivamente il giorno **21 giugno 2018 entro le ore 13.00 previo appuntamento**;

A) Gli immobili pignorati sono posti 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 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, 5° comma e 40, 6 comma, della medesima Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, 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, apparenti e non apparenti. 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).

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.

Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, 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.: *“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”*.

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; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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;

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 (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente:

- La dichiarazione (con marca da bollo da € 16,00) d'offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione;

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- Per le **persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità di quest'ultimo in corso di validità (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.)

- Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- Per le **persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita IVA e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà

essere allegato certificato del registro delle imprese in corso di validità da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;

- In caso di offerta in nome e per conto di un **minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Trattandosi di **cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;
- L'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato *ex art. 571 c.p.c.*;
- L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima come sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

La cauzione, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a *PEI 1058/2015 Avv. Odero Valentina*. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) In data **22 GIUGNO 2018 ALLE ORE 10,00** presso lo studio del professionista delegato, in Milano, Via Francesco Ferrucci n. 8 si svolgerà la riunione per deliberare - sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti - sull'offerta e, in caso di più offerte valide, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

I) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame; la gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in case all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione; in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.**;
- Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al valore dell'immobile compra sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto F;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili in vendita fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili in vendita da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili in vendita da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili in vendita da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili in vendita da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili in vendita da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili in vendita da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili in vendita da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili in vendita da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili in vendita 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.

J) Entro e non oltre il termine di 120 giorni l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, dovrà versare presso il delegato mediante tre distinti assegni circolari NON TRASFERIBILI intestati a *PEI 1058/2015 Avv. Odero Valentina* le seguenti somme:

- Il **saldo del prezzo di acquisto** (detratto quanto eventualmente versato al Creditore Fondiario per capitale, accessori e spese ex art. 41 T.U.B.: nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo)

- La **quota a suo carico del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, ammontante per l'odierna vendita ad € 697,84/ 1.046,76 /1.395,68 (detto importo verrà indicato dal delegato ad aggiudicazione avvenuta) da intendersi comprensivi degli accessori di legge;

- Le **spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale**, che verranno indicate dall'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a depositare in cancelleria e a far pervenire presso lo studio del delegato, prima della data fissata per la vendita, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si stende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Con questo avviso si rende noto che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con la perdita della cauzione versata.

K) 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;

L) 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 delegato o al custode giudiziario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1: In Comune di Milano (MI), Via Beato Angelico n. 24:

Negoziato posto al piano terra del fabbricato, con accesso da Via Briosi e dall'interno del

fabbricato, composto da un locale ad una luce sul quale è stato realizzato un soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scaletta metallica (sup. lorda mq 20).

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 357, particella 345, sub. 6, Cat. C/1, classe 8, zona cens. 2, consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, Rendita € 832,94 – Via Beato Angelico n. 24 piano T.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE DEL 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE DEL 15.7.1981 protocollo n. MI1052889 in atti dal 17.11.2009 Rettifica Classamento (n. 7032.1/1981);

VARIAZIONE DEL 15.7.1981 protocollo n. MI0613610 in atti dal 29.6.2007 Istanza n. 535744/07 (n. 7032.1/1981);

VARIAZIONE DEL 15.7.1981 protocollo n. MI0541033 in atti dal 8.6.2007 ISTANZA N. 455648/07 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7032.1/1981)

VARIAZIONE DEL 15.7.1981 in atti dal 30.10.1994 ALTRE VAR, (n. 7032/1981);

IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.6.1987.

Coerenze dell'unità da nord come da scheda: parti comuni, proprietà di terzi, Via Briosi, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Dalla relazione di stima depositata dall'Arch. Cristina Marchesi in data 23.5.2017 – pubblicata sul sito internet unitamente all'ordinanza di vendita – nonché dal sopralluogo effettuato dal custode in data 4.11.2016 risulta che quanto pignorato sia disabitato con presenza di alcuni beni mobili.

CONFORMITA' EDILIZIA, CATASTALE ED URBANISTICA: corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15.7.1981 ed ai tipi grafici allegati ai titoli autorizzativi, a meno della seguente modifica: realizzazione di un soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scala in metallo, per l'intera superficie del locale per la qual cosa il futuro acquirente dovrà presentare una pratica edilizia per rimuovere la porzione di soppalco non licenziata.

LOTTO 2: In Comune di Milano (MI), Via Beato Angelico n. 24:

Ufficio posto al piano terra del fabbricato, con accesso da Via Briosi e dall'interno del fabbricato, composto da due vani oltre a soppalco e servizio al piano terreno, con annesso vano di cantina al piano interrato (sup. lorda mq 60).

Identificato al Catasto Fabbricati: foglio 357, particella 345, sub. 702, Cat. A/10, classe 5, zona cens. 2, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 60 mq, Rendita € 2.123,93 – Via Beato Angelico n. 24 piano T-S1.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE DEL 9.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO DEL 2.3.2009 protocollo n. MI0169446 in atti dal 2.3.2009 Variazione di Classamento (n. 14553.1/2009);

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEL 29.2.2008 protocollo n. MI0188520 in atti dal 29.2.2008 Negozio-Ufficio (n. 14770.1/2008);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 27.9.2007 protocollo n. MI0816156 in atti dal 27.9.2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 66051.1/2007);

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 27.9.2006 protocollo n. MI0567596 in atti dal 27.9.2006 Diversa distribuzione degli Spazi Interni (n. 61560.1/2006);

VARIAZIONE DEL 5.8.1986 protocollo n. 600785 in atti dal 18.7.2002 Istanza n. 597187/02

(n. 34939.1/1986)

Coerenze dell'unità da nord come da scheda: proprietà di terzi, cortile comune a parti comuni, proprietà di terzi, Via Briosi, Condominio Via Beato Angelico n. 22.

Coerenze della cantina da nord come da scheda: Via Beato Angelico, parti comuni, cantina di terzi, condominio di Via Beato Angelico n. 22.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Dalla relazione di stima depositata dall'Arch. Cristina Marchesi in data 23.5.2017 – pubblicata sul sito internet unitamente all'ordinanza di vendita – nonché dal sopralluogo effettuato dal custode in data 4.11.2016 risulta che quanto pignorato sia disabitato con presenza di alcuni beni mobili.

Precedenti identificativi: il sub. 702 nasce dalla Variazione della Destinazione del 29.2.2008 protocollo n. MI0188520 in atti dal 29.2.2008 Negozio-Ufficio (n. 14770.1/2008) del sub. 29, il quale deriva dalla denuncia di variazione registrata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Milano, Catasto Fabbricati, in data 27.9.2006 al n. MI0567596 di prot., presentata per diversa distribuzione degli spazi interni, in sostituzione della precedente denuncia di variazione registrata il 5.8.1986 al n. 34939, presentata per fusione delle unità immobiliari già identificate con i subb. 23 e 24, che derivavano dai subb. 4 e 5, a loro volta variati dalle schede registrate il 15.7.1981 ai nn. 7033 e 7034.

CONFORMITA' EDILIZIA, CATASTALE ED URBANISTICA: corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 15.7.1981 ed ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia rinvenuta dagli uffici del 2003, a meno della seguente modifica: il soppalco con struttura metallica, accessibile tramite scala a chiocciola in metallo, occupa l'intera superficie del locale anziché quella rappresentata nella scheda, minore e pari a meno della metà del locale; la scala a chiocciola risulta inoltre in posizione diversa. Pertanto il futuro acquirente dovrà presentare una nuova pratica edilizia (CILA) con contestuale cambio d'uso (non rinvenuto negli uffici preposti) provvedendo a rimuovere la porzione di soppalco in eccesso.

- per la regolarità urbanistico edilizia si richiama comunque espressamente la perizia depositata presso il Tribunale di Milano (Sezione Esecuzioni Immobiliari) e pubblicata sul portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Si dà atto che sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per sanare eventuali opere abusive.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima che deve intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, pubblicati, tra gli altri, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

L'Avv. Valentina Otero è nominata custode giudiziario del sopra indicato immobile e maggiori informazioni possono essere fornite telefonando al n. 02/87187629 – mail valentina@studiolegaleodero.it in orari d'ufficio.

Milano lì, 28 marzo 2018

Avv. Valentina Otero