



TRIBUNALE DI MILANO
III Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 3444/2012
Promossa da

Banca Popolare Commercio & Industria S.p.a., quale cessionaria, con effetto dal 25/01/2010, di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi già in capo alla cedente Banca Regionale Europea S.p.a., in persona del Responsabile Funzione Sofferenze Nord 1 Ubi Banca Sepa Dott.ssa Cristina Frascadore in forza di procura speciale rilasciata dal Presidente e legale rappresentante di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a., con sede in Milano – Via Moscovia, n. 33 (C.F. e Part. IVA 03910420961), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Emilio Usuelli e Alessandra Usuelli, con studio in Milano – Corso Monforte, n. 19

Contro

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

AVVISO DI VENDITA NUOVA PUBBLICITA'

Il delegato, Avv. Marco Tamanini, con studio in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2 - tel. 02/5469086 e fax 02/5469086, indirizzo mail: avv.marcotamanini@gmail.com

- vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni in data 26/01/2016;
- visto il provvedimento assunto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni in data 11/01/2017 afferente le nuove forma di pubblicità qui allegato
- visto il provvedimento assunto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Mennuni in data 11/06/2018;
- vista la perizia redatta dall'Ing. Pietro Sole;
- considerata i precedenti esperimenti di vendita andati deserti
- visti gli artt. 591 bis e 570 c.p.c.;

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della **vendita senza incanto** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) La vendita avrà luogo in numero due (2) lotti.

2) Il prezzo base è di **Euro 63.360,00 (sessantatremilatrecentosessanta/00)**.

Saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino a un quarto rispetto al complessivo prezzo base sopra indicato, pari ad **Euro 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/00)**.

3) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) l'offerta di acquisto in **busta chiusa** (recante, all'esterno, esclusivamente, il nome di chi, materialmente, provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte), secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c., presso lo studio dell'Avvocato delegato in Milano – Via Augusto Anfossi, n. 2, scala 1, terzo piano, **il giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte (24 luglio 2019), entro le ore 13,00. Qualora tale data cada in un giorno**

festivo o di sabato, le offerte dovranno essere presentate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente.

La dichiarazione di offerta, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, almeno, per almeno 120 giorni, munita di bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- 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.

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 Esecuzioni del Tribunale di Milano.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad **Euro 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/00)**.

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) Gli offerenti dovranno, contestualmente, prestare cauzione, per ciascun lotto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo dei prezzi proposti, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 3444/2012 R.G.E.". Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, unitamente ad una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché dell'eventuale coniuge in regime di comunione dei beni, se persona fisica, ovvero, unitamente ad una fotocopia della visura camerale della società, nonché ad una fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante della società medesima, qualora l'offerente sia una persona giuridica.

In caso di non aggiudicazione, l'assegno di cauzione verrà, immediatamente, restituito.

5) Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno 24 luglio 2019; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base (ossia inferiori all'importo di **Euro 47.520,00 (quarantasettemilacinquecentoventi/00)**, le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 4).

6) **In data 25 luglio 2019, alle ore 16,00**, avanti l'Avvocato delegato, presso il suo studio in Milano – Via Augusto Anfoschi, n. 2, scala 1, terzo piano, – saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

- In caso di un'unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- In caso di più di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c., secondo le seguenti modalità:

- Il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorchè sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- L'entità del rilancio sarà pari a: €. 250,00 per immobili stimati fino a €. 13.000,00; €. 500,00 per immobili stimati fino da €. 13.001,00 ad €. 26.000,00; €. 1.000,00 per immobili stimati da €. 26.001,00 ad €. 52.000,00; €. 1.300,00 per immobili stimati da €. 52.001,00 ad €. 80.000,00; €. 1.500,00 per immobili stimati da €. 80.001,00 ad €. 100.000,00; €. 2.000,00 per immobili stimati da €. 100.001,00 ad €. 130.000,00; €. 2.500,00 per immobili stimati da €. 130.001,00 ad €. 160.000,00; €. 3.000,00 per immobili stimati da €. 160.001,00 ad €. 200.000,00; €. 4.000,00 per immobili stimati da €. 200.001,00 ad €. 260.000,00; €. 5.000,00 per immobili stimati oltre €. 260.000,00;
- In mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta, l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggior 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;
- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara fra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà consegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

7) L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, ex art. 41 T.U.B., direttamente, al Creditore Fondiario Banca Popolare Commercio & Industria S.p.a., quale cessionaria, con effetto dal 25/01/2010, di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi già in capo alla cedente Banca Regionale Europea S.p.a., in persona del Responsabile Funzione Sofferenze Nord 1 Ubi Banca Scpa Dott.ssa Cristina Frascadore in forza di procura speciale rilasciata dal Presidente e legale rappresentante di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a., con sede in Milano – Via Moscova, n. 33 (C.F. e Part. IVA 03910420961) (rappresentata e difesa dagli Avv.ti Emilio Usuelli e Alessandra Usuelli, con studio in Milano – Corso Monforte, n. 19), il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato, in base al credito del predetto Istituto per capitale, interessi e spese, e dovrà, altresì, versare, entro il medesimo termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, al professionista delegato l'eventuale residuo, le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto 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), mediante tre distinti assegni circolari intestati a “*Proc. Esecutiva n. 3444/2012 R.G.E.*” o altrettanti bonifici sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare de qua.

Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito ed ad indicare le modalità di versamento.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo prezzo.

Nello stesso termine indicato di 120 (centoventi giorni), l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo d'acquisto anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

8) 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 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, 5° comma, e 40, 6° comma, 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, 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).

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.

9) Ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore al pagamento degli eventuali contributi condominiali arretrati relativi all'anno in corso ed a quello precedente;

10) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese della procedura). Oltre agli oneri fiscali, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà del bene, oltre accessori, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ai sensi di legge. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere stabilito dal Giudice in maniera diversa rispetto a quanto indicato.

11) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato, presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario (qualora individuato in una diversa figura).

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Lotto n. 1

In Comune di Pregnana Milanese (MI) – Vicolo Cantone, n. 4 –

appartamento al piano T/1 di due locali, oltre servizi, al piano primo, e di due locali, al piano terreno.

Il tutto così censito al N.C.E.U. di detto Comune:

Foglio 6, mappale 63, Vicolo Cantone, 4, piano T-1, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, r.c. €. 302,13.

Confini in corpo, come desunti dal perito stimatore dal relativo rogito di provenienza: mappali 60,64,88 e 62.

Appartamento al piano T/1 composto da un vano al piano terra con sovrastante un vano e cucina al piano primo.

Il tutto così censito al N.C.E. U di detto Comune:

Foglio 6, mappale 62, vicolo Cantone, 4, piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 3, r.c. €. 69,72.

Coerenze in contorno come desunte dal relativo rogito di provenienza:

del vano al piano terra: mappale 60, mappale 63, corte comune mappale 88 e mappale 61.

dei vani al piano primo: mappale 60, mappale 63, ballatoio comune mappale 61.

Il tutto con diritto delle parti comuni.

Come verificato da perito estimatore in sede di sopralluogo, le due unità immobiliari sopra descritte risultano, allo stato attuale, fuse in un'unica unità con l'esecuzione di consistenti opere interne, pertanto, le stesse sono state considerate come facenti parti di un unico lotto e sviluppano, al piano T, una superficie complessiva di mq. comm. 74,00 circa e, al piano I, una superficie complessiva di mq. comm. 81,00 circa, per totali mq. comm. 155,00 circa.

PROVENIENZA:

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà dei debitori eseguiti, per quanto riguarda l'immobile di cui al Foglio 6, Mappale 63, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Sergio Ciancimino Notaio in Cassano D'Adda in data 24/04/2001 n. 6417 di rep., trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 16/05/2001, ai nn. 49056/32333, e, per quanto riguarda l'immobile di cui al Foglio 6, Mappale 62, in forza di atto di compravendita a Rogito Dott.ssa Maria Gentile Notaio in Rho in data 11/10/2004 n. 78575/14827 di rep trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 28/10/2004, ai nn. 144587/81261.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Il perito estimatore non ha reperito, presso il Comune di Pregnana Milanese, atti di fabbrica riferibili all'epoca di realizzazione del fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento e, comunque, la costruzione risale ad epoca molto antecedente il 1 settembre 1967.

All'atto del sopralluogo, il perito estimatore ha riscontrato, per entrambe le unità immobiliari, la presenza di opere edilizie anche significative eseguite in tempi successivi, quali, ad esempio, demolizione e creazione di nuova soletta interna con modifica della quota di imposta parzialmente regolarizzate previa presentazione da parte dei debitori eseguiti di Denuncia Inizio Attività depositata presso gli uffici preposti del Comune di Pregnana Milanese in data 13/07/2005 prot. 6546. In corso d'opera, però, sono state eseguite delle modifiche rispetto al progetto depositato.

Per uniformare l'attuale stato dei luoghi alle vigenti normative in materia urbanistico/edilizia, è necessario inoltrare presso gli uffici competenti una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 per opere in difformità alla DIA con pagamento al Comune di Pregnana delle sanzioni amministrative previste per l'abuso commesso, che verranno comunicate dagli uffici preposti del Comune. Presentata la pratica edilizia in sanatoria, in contemporanea, dovranno essere presentate in Comune la fine lavori e la richiesta di abitabilità con presentazione di documenti aggiuntivi, come meglio e più diffusamente riportato nella relazione peritale in atti, alla quale si rimanda.

Va, altresì, depositata una nuova scheda catastale di aggiornamento per la fusione delle due unità immobiliari pignorate.

Dalla relazione di stima depositata in atti dall'Ing. Pietro Sole, pubblicata sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.trovoaste.it,

www.legalmente.net, risulta che quanto pignorato è libero e si fa riferimento a quanto in essa indicato.

CUSTODE GIUDIZIARIO:

La SIVAG S.p.a. Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Milano, con sede in Via Milano, n. 10 – Redecesio di Segrate (MI), è nominata custode giudiziario degli immobili sopra indicati. Per maggiori informazioni e per richiedere la visita all'immobile, contattare il custode giudiziario ai nn. 02/58011847 e 02/26952007, dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dei giorni non festivi o al seguente indirizzo e-mail: immobiliare@sivag.com.

Milano, 21 maggio 2019

Il delegato <
Avv. Marco Tamanini