

**Dott.ssa ANGELA CAMPOCHIARO**

Via Lamarmora n. 33 – 20122 Milano

Tel. 02 5469842 – Fax 02 45509972

E-mail: a.campochiaro@studiocampochiaro.it

PEC: angelamaria.campochiaro@odcec milano.it

**TRIBUNALE DI MILANO**

III Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Simona CATERBI

Nelle procedure di espropriazione immobiliare

**R.G.E. 1933/2017**

Promossa da

GUBER S.P.A., quale mandataria per la gestione del credito, BPM S.p.a., con sede legale in Milano, Piazza F. Meda n. 4, assistita dall'Avv. Alessandro Marsico con studio in Milano, Via Corfù n. 102;

Contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30/6/2003 n. 196, art. 174, comma 9

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

La Dott.ssa Angela Maria Campochiaro, con studio in Milano, Via Lamarmora n. 33,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Caterbi in data 22/01/2019;
- vista la perizia redatta dall'Arch. Marco Bonetti depositata presso Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano in data 21/12/2018;
- vista la vendita senza incanto del 16 Maggio 2019 andata deserta;
- vista la vendita senza incanto del 26 Settembre 2019 andata deserta;
- visto l'art. 591 *bis* c.p.c.;

**PREMESSO**

che, ai sensi dell'art. 591 *bis* secondo comma c.p.c, tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

**AVVISA**

della **VENDITA SENZA INCANTO (offerte in busta chiusa)** degli immobili pignorati – in calce descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia dell'Ing. Gianluca Gesualdo (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 ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2001 e comma 40, sesto 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.

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 le spese per le formalità della trascrizione del decreto di trasferimento, la metà del compenso del delegato alla vendita per la fase del trasferimento come da D.M. n. 227 del 15.10.2015 ed accessori quantificati complessivamente in circa € 1.600,00 oltre gli oneri fiscali per il trasferimento di proprietà.

2. La vendita avrà luogo in un unico lotto ed il prezzo base è di Euro **104.320,00= (centoquattromilatrecentoventi/00)**.
3. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara** ovvero, qualora il termine cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente **presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33** (negli orari tra le ore 9,30 e le ore 13,00) **una busta chiusa** contenente:
  - l'offerta di acquisto (in bollo), irrevocabile sino alla data dell'udienza di seguito fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
  - un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato a “**PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 1933/2017 TRIB. DI MILANO**”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - 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. 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.

4. In data **23 GENNAIO 2020 alle ore 12.00** presso lo studio del delegato in Milano, Via Lamarmora n. 33, si svolgerà l'udienza per l'apertura e l'esame delle buste alla presenza degli offerenti.

Saranno considerate valide le offerte di acquisto inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base, offerta minima € **78.240,00 (settantottomiladuecentoquaranta/00)** pari al 75% del prezzo base sopra indicato).

Saranno viceversa dichiarate inefficaci: le offerte di acquisto se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

- *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;
- *qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto* si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente ove non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.;
- *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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00** (per immobili stimati oltre €. 100.000,00).

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

5. **L'aggiudicatario, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione** dovrà versare sul conto corrente intestato alla "**PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 1933/2017 TRIB. DI MILANO**" ovvero alla Procedura ed al Creditore Fondiario il saldo prezzo e l'importo delle spese e degli oneri necessari per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; 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 dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Gli estremi del conto corrente per effettuare il bonifico saranno tempestivamente comunicati a cura del sottoscritto professionista delegato che fornirà anche le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la

vendita.

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.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di **Magenta (MI)**, Via Santa Crescenza n. 43, **APPARTAMENTO** sito al piano primo e composto da: ampio ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre cantina di pertinenza esclusiva al primo piano interrato, complessivamente di circa 103,00 mq.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita presso N.C.E.U. come segue:

**appartamento:** foglio 10 – mappale 199 – sub. 9 e mappale 51 cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, P.1 più cantina di pertinenza esclusiva al piano S1, rendita catastale Euro 383,47;

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord/est in senso orario: a nord/est cortile comune; a sud/est altro appartamento proprietà di terzi; a sud/ovest cortile comune, altro appartamento proprietà di terzi e corpo ascensore; a nord/ovest altro appartamento proprietà di terzi, corridoio comune, corpo scala e corpo scale comuni.

Coerenze della cantina, da nord/est in senso orario: a nord/est corridoio comune alle cantine; a sud/est altra cantina proprietà di terzi; a sud/ovest terrapieno; a nord/ovest altra cantina proprietà di terzi.

Conformità urbanistico-edilizia: dalla perizia risulta che *“Il complesso condominiale di via Santa Crescenza n. 43 a Magenta (MI) è stato costruito nel 1962 conformemente alle norme urbanistiche ed edilizie. Gli immobili oggetto di pignoramento rispondono ai requisiti di legge riguardo le condizioni igienico sanitarie, le altezze utili interne, le dimensioni dei locali ed i rapporti aero-illuminanti.*

*L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio poiché il soggiorno è rappresentato nella planimetria come locale separato mentre nella realtà è collegato direttamente alla zona di ingresso e l'accesso alla zona notte delle camere e del bagno avviene in modo diverso. Per regolarizzare la situazione è necessario presentare un progetto in sanatoria, ammissibile, e versare le sanzioni dovute”.*

Conformità catastale: dalla perizia risulta che *“La scheda catastale è del 1963 e risale all'epoca della costruzione. Non è conforme allo stato di fatto per le ragioni di cui sopra. Per regolarizzare la situazione è necessario il rifacimento della scheda. Si precisa che è già stata svolta un'attività parziale di regolarizzazione del bene con la corretta identificazione del numero civico di via Santa Crescenza (originariamente errato n. 31); il rifacimento della planimetria può invece essere eseguito a valle dell'attività di sanatoria edilizia”.*

**Provenienza:** atto di compravendita del 18/12/1972 rep. n. 43.162/1.756, Notaio Elso Bucchini di Magenta, trascritto a Pavia, in data 15/01/1973 ai n. 844/742.

### STATO OCCUPATIVO:

Dalla relazione del Consulente Tecnico Arch. Marco Bonetti emerge che l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati, pertanto è libero per la

procedura.

Pertanto ai fini estimativi l'immobile è da considerare "LIBERO".

**L'immobile è libero e il custode giudiziario è in possesso delle chiavi.**

Per la descrizione dei beni, per la loro valutazione, per la regolarità edilizio urbanistico e per ogni ulteriore utile informazione, si richiama espressamente la perizia redatta dal Consulente Tecnico Arch. Marco Bonetti depositata in data 21/12/2018 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano.

Gli immobili risultano gravati da formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione a spese della procedura con il decreto di trasferimento.

**AVVERTENZA PER L'AGGIUDICATARIO:** è a carico dell'aggiudicatario la spesa per eseguire la variazione del numero civico dal n. 31 al n. 43 (corretto) sulla planimetria catastale.

\* \* \* \* \*

**CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA ANGELA MARIA  
CAMPOCHIARO**

**Via Lamarmora n. 33- 20122 Milano:**

**per informazioni telefoniche il martedì e il giovedì dalle 14.00 alle 18.00 tel.  
327.8926377, e-mail: [esecuzioni@studiocampochiaro.it](mailto:esecuzioni@studiocampochiaro.it)**

Per maggiori informazioni sulla vendita consultare il sito  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/> oppure <https://pvp.giustizia.it/pvp/>

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicati sul sito internet dei quali l'offerente si dichiara edotto e accetta con la pubblicazione sul sito e la successiva presentazione della dichiarazione di offerta.

Milano, 28 Ottobre 2019

Dot.ssa Angela Maria Campochiaro

