

STUDIO LEGALE GALLIZIA & ASSOCIATI

Avv. Emanuele Gallizia

20121 MILANO - VIA CUSANI 10 - TELEF. 0272001469 - FAX 028052469

TRIBUNALE DI MILANO

AVVISO DI VENDITA

(I asta)

Procedura esecutiva n. **1019/2020 RGE**, promossa da **BPER S.P.A.** oggi Davis&Morgan Spa contro: indicazione omessa ai sensi dell'art. 174 comma 9 del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196.

Il sottoscritto, Avv. Emanuele Gallizia, con studio in Milano, via Cusani 10, delegato alle operazioni di vendita degli immobili pignorati, nonché custode giudiziario degli stessi,

AVVISA

DELLA VENDITA SENZA INCANTO degli immobili sotto descritti secondo le seguenti modalita'.

A partire **dal giorno 19 giugno 2023 ore 9,30 fino al giorno 22 giugno 2023 ore 13**, in Milano via Cusani 10, presso lo studio del sottoscritto Avvocato, potranno essere depositate le offerte di acquisto del bene sotto descritto. Ogni offerente, esclusi il debitore e i tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovra' depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa, senza alcuna annotazione all'esterno, contenente:

a) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, munita di una marca da bollo da Euro 16,00; l'offerta dovra' inoltre riportare: il numero della procedura e dell'eventuale lotto; la data e l'ora dell'asta; le complete generalita' dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della Partita IVA, un numero di telefono e/o un indirizzo e-mail ove essere reperibile; nell'ipotesi di persona coniugata, o unita civilmente ai sensi dell'art. 1 commi da 1 a 35 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale applicabile alla famiglia o all'unione civile; si precisa che per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale e' necessario che il coniuge o l'unito civilmente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; nell'ipotesi di persona convivente di fatto che abbia stipulato un contratto di convivenza e che abbia adottato un regime patrimoniale ai sensi dell'art 1 commi 50 e 53 della L. 76/2016, l'indicazione del regime patrimoniale adottato; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovra' essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare in copia conforme.

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.

b) un assegno circolare non trasferibile oppure assegno postale vidimato o vaglia postale circolare intestato alla "Proc. Esecutiva n. 1019/20 R.G.E.", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, **unitamente ad una fotocopia del medesimo assegno.**

c) copia del documento d'identità e del codice fiscale, se persona fisica di cittadinanza italiana o comunitaria, residente o non residente in Italia (il cittadino comunitario non residente in Italia dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale); invece, se persona fisica di cittadinanza extracomunitaria:

- se residente in Italia, oltre al documento d'identità ed al codice fiscale, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; in caso di permesso di soggiorno scaduto, ma in fase di rinnovo, dovrà essere documentata la richiesta di rinnovo;

- se non residente in Italia, dovrà essere soddisfatta la condizione di reciprocità. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario straniero non avente codice fiscale italiano dovrà munirsi e consegnarne copia al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società: visura camerale rilasciata dalla C.C.I.A.A., di data non anteriore di tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, oltre a copia del documento d'identità del legale rappresentante. Per le persone giuridiche non aventi natura di società (associazioni, fondazioni, Onlus, ecc) dovrà essere prodotto il certificato di iscrizione nel registro delle persone giuridiche, rilasciato dalla cancelleria del Tribunale competente, oltre alla fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante e documentazione idonea a dimostrare i relativi poteri rappresentativi.

L'offerta potrà essere formulata a mezzo procuratore che sia iscritto all'ordine degli Avvocati e sia munito di procura speciale notarile avente data non successiva a quella dell'apertura delle buste. Analoghe disposizioni valgono per l'ipotesi in cui l'offerta sia formulata in proprio, ma l'offerente intenda farsi rappresentare per l'apertura delle buste e la successiva eventuale gara tra gli offerenti.

Se l'offerta è formulata congiuntamente da più persone (compresi i coniugi o gli uniti civilmente in comunione dei beni), qualora uno degli offerenti non possa presenziare

all'apertura delle buste, dovrà conferire procura notarile ad un avvocato per partecipare alla gara.

L'offerente dovrà dichiarare di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e dei suoi allegati.

Nel caso in cui l'immobile non sia già stato liberato, l'offerente dovrà dichiarare nell'offerta se, in caso di aggiudicazione del bene (anche per uso non abitativo), intenda incaricare il custode di eseguire la liberazione dello stesso a spese della procedura.

Il giorno 23 giugno 2023 alle ore 09.30 presso lo studio del sottoscritto Avvocato si procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte; per tale incumbente sono fin d'ora convocate le parti e gli eventuali offerenti.

Saranno dichiarate inefficaci:

- le offerte pervenute oltre il termine;
- le offerte inferiori al prezzo base e all'offerta minima precisati sotto al punto a);
- le offerte non accompagnate dalla cauzione come precisato sopra.

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 sotto indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, ma inferiore al prezzo base, 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 al creditore istante; il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente;

- 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; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo 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 a norma dell'art. 588 cpc e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al prezzo base come sopra determinato (sia in

presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti), il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'apertura delle buste, dovrà versare il saldo prezzo nonché gli onorari e le spese di trasferimento, secondo le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario:

a) le imposte sul trasferimento del bene;

b) gli oneri di trascrizione e voltura;

c) la metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento del bene ai sensi dell'art. 2 comma 7 del DM 15/10/2015 n. 227. Detta metà sarà: pari ad € 500 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo inferiore ad € 100.000; pari ad € 750 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo tra € 100.000 ed € 500.000; pari ad € 1000 se l'aggiudicazione avverrà per un prezzo superiore ad € 500.000. Il predetto compenso a carico dell'aggiudicatario sarà maggiorato del 10% di spese generali, nonché assoggettato a Cassa Previdenza Avvocati (4%) e ed IVA (22%), dedotta ritenuta d'acconto se applicabile.

Gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno calcolati dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

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; dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario, 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 estende 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.

Oggetto della vendita **in un solo lotto** e' il diritto di piena proprietà degli immobili in calce meglio descritti alle seguenti condizioni:

a) PREZZO BASE come determinato dal G.E.: € 104.000,00.

L'offerta minima per partecipare alla vendita senza incanto deve essere almeno pari al 75% del prezzo base d'asta, ossia € 78.000,00.

In caso di gara, il rilancio sull'offerta più alta dovrà essere minimo pari ad € 2.000,00.

SI AVVERTE CHE PER PARTECIPARE ALLE ASTE GIUDIZIARIE NON E' NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE, LE QUALI NON SONO AUTORIZZATE, IN QUANTO GLI UNICI AUSILIARI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA SONO IL CUSTODE ED IL PROFESSIONISTA DELEGATO.

b) Condizioni di vendita

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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive anche 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 di prezzo), anche se il prezzo è stato determinato, a norma dell'art. 568 c.p.c., con un valore assegnato al metro quadrato.

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.

c) Notizie urbanistiche

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47 del 1985 e sue successive modifiche. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985, nonché dell'art. 46 5° comma DPR 380/2001, ed ottenere pertanto

i relativi permessi di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla perizia dell'esperto.

!ATTENZIONE!

Sul fabbricato nel quale sono inserite le unità oggetto di vendita, il Comune di Milano ha emesso un provvedimento di annullamento del titolo edilizio per difformità urbanistico/edilizie.

L'esperto stimatore ha rilevato, inoltre, che le 2 unità immobiliari a destinazione laboratorio sono state fuse, senza le necessarie autorizzazioni, in un'unica unità, che è stata irregolarmente destinata ad uso abitativo.

L'Esperto ha effettuato la valutazione considerando la destinazione di laboratorio e prendendo a riferimento le superfici originarie.

L'Esperto ha inoltre evidenziato la **non conformità edilizia/urbanistica** dei due laboratori ed in particolare:

- utilizzo delle due unità immobiliari a destinazione laboratorio come residenza, in contrasto con quanto stabilito dalle destinazioni funzionali denunciate con DIA del 06/11/2006;
- fusione delle due unità a laboratorio a piano secondo in un'unica unità immobiliare, con ampliamento della SIp, con utilizzo improprio del terrazzo quale spazio abitativo, oltre all'ampliamento per fusione con parte del corridoio comune di accesso alle due unità;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

La conformazione del posto auto coperto corrisponde a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

L'esperto precisa che non è possibile al momento determinare i costi per le sanzioni e gli oneri necessari alla eventuale sanatoria dei laboratori ad uso appartamento e per il posto auto (anche per quest'ultimo, nonostante la destinazione sia corretta, sarà necessario pagare delle sanzioni in sanatoria poiché il titolo autorizzativo è stato annullato,).

Il futuro aggiudicatario dovrà percorrere l'iter per la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso a residenza (sempre se possibile), accollandosi i costi e gli oneri sanzionatori relativi, oltre a quelli di regolarizzazione edilizia e catastale con eventuale possibilità di ampliamento e fusione.

d) Stato occupativo

Risulta che l'immobile è attualmente occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura; è stato già emesso l'Ordine di liberazione dell'immobile, che è in corso di esecuzione a cura

del sottoscritto custode ed a spese della procedura esecutiva; l'aggiudicatario potrà richiedere, subito dopo l'aggiudicazione, che il custode dia attuazione dell'Ordine di Liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

e) Restituzione cauzione.

La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari immediatamente dopo l'apertura delle buste o l'eventuale successiva gara.

f) Spese condominiali

A norma dell'art. 63 secondo comma delle disposizioni di attuazione del codice civile, per il pagamento delle eventuali spese condominiali rimane ferma la responsabilità dell'aggiudicatario per eventuali contributi arretrati relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto.

Dalla perizia risulta che le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 900,00 all'anno per il laboratorio corpo A (sub. 791); € 4.250,00 all'anno per il laboratorio Corpo B (sub. 711 graffato al sub. 790) (riscaldamento centralizzato) ed € 80,00 per il posto auto.

Il perito rileva che le cifre assegnate al corpo A e B appaiono non congruenti con le relative superfici. L'aggiudicatario dovrà chiarire con l'amministratore del Condominio.

g) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.), come qualsiasi altra informazione utile, saranno fornite dal professionista delegato. La presente vendita è soggetta ad **IVA opzionale**. Ad oggi non è ancora dato sapere se il cedente intenderà esercitare l'opzione iva.

h) 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) **ad eccezione delle trascrizioni dei contratti preliminari di vendita che non possono essere cancellate dal Giudice dell'Esecuzione, ma che, comunque, NON sono pregiudizievoli per il futuro acquirente in quanto trascritte successivamente alla trascrizione del pignoramento.**

DESCRIZIONE DEL BENE (LOTTO UNICO):

IN COMUNE DI MILANO - VIALE ORTLES N. 54/A:

Piena proprietà di:

- due laboratori fusi in un'unica unità, destinati di fatto -irregolarmente- ad uso residenziale, costituenti un unico appartamento sito al piano secondo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con cucina a vista, due bagni, due camere da letto, altro disimpegno, oltre ad un ampio terrazzo;

- posto auto coperto posto al piano interrato.

Il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **foglio 554, mappale 265, sub. 791**, Viale Ortles 54/A, piano 2 scala B, z.c. 2, Cat. C/3, Classe 10, Cons. 40 mq, Sup Cat. 45 mq, rendita € 190,06,.

Confini da nord in senso orario:

pianerottolo comune ai soli sub 790 e 791, corpo scale comune, altra unità immobiliare sub 790 graffato al mapp 27 sub 711; altra unità al sub 764; altra unità al sub 763, altra proprietà al mapp 21.

- **foglio 554 - mappale 27 - subalterno 711 graffato al fg. 554 – mapp. 265- sub. 790**, Viale Ortles n. 54/A, piano 2 scala B, z.c. 2, categoria C/3, classe 10, consistenza 46 mq, superficie catastale totale mq 53, rendita catastale € 218,56;

Confini da nord in senso orario:

pianerottolo comune ai sub 790 e 791, corpo scale comune e ascensore; affaccio su cortile comune; altra unità immobiliare sub 791; pianerottolo comune ai sub 790 e 791.

- **foglio 554 - mappale 265 - sub. 725**, Viale Ortles 54/A piano S1, z.c. 2, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 13 mq, Sup Cat. totale 13 mq, rendita € 94,00,.

Confini da nord in senso orario:

altro posto auto al sub 726; corsello comune; altro posto auto al sub 724; locale rifiuti.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

Il sottoscritto Avvocato effettuerà presso il suo studio, sito in Milano, via Cusani 10 tutte le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti nonché 576 e seguenti c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio.

La presente vendita verrà pubblicizzata:

- sul Portale delle vendite pubbliche, così accessibile <https://pvp.giustizia.it> cui si rimanda per tutte le informazioni dettagliate della presente vendita e per prendere visione di tutta la documentazione utile;

- su La Repubblica edizione Lombardia e su Metro Milano e Corriere della Sera edizione Lombardia e su Leggo Milano;
- sui siti internet www.entitribunali.it; www.aste.immobiliare.it; [www.vendite pubbliche notarili.notariato.it](http://www.venditepubbliche notarili.notariato.it); www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito Repubblica.it (RepubblicaMilano.it e Canalecasa di Repubblica.it) e AvvisiNotarli.Notariato.it; www.trovoaste.it; www.legalmente.net; www.trovocasa.corriere.it
- mediante affissione all'esterno dell'immobile di un cartello "VENDESI";
- mediante invio di una e-mail all'amministratore del Condominio.

VISITE DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visitato previa prenotazione da richiedere sul Portale delle vendite pubbliche: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it eseguendo la ricerca dell'immobile cliccando su "*affina la ricerca*", che appare sulla schermata iniziale, selezionando Tribunale di Milano ed inserendo negli appositi campi il numero di R.G.E. (1019) e l'anno della procedura (2020).

Milano, il 6 aprile 2023

Avv. Emanuele Gallizia