

AVV. GIULIA ORSOLA MININI
PIAZZA CASTELLO N. 1
20121 MILANO
TEL. 02.76011935 - FAX 02.89093797
AVVOCATOMININI@STUDIOLEGALEMURRU.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. 2627/2013

promosse da

CREDITO VALTELLINESE SPA

con avv. Sergio T. Panza

contro

- *debitore esecutato* -

(indicazione omessa ai sensi dell'art. 174, comma 9, D.Lgs n. 196/2003)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

9 APRILE 2018 ORE 16,30

La sottoscritta Giulia Orsola Minini, con studio in Milano, Piazza Castello n. 1, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita ex L. 302/98 dell'immobile oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare suindicata,

vista l'ordinanza di delega del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 22 maggio 2017;
visti gli artt. 570 e 591 bis cod. proc. civ.;;
visto il Decreto Legge n. 83/2015 e nonché la Legge di Conversione n. 132/2015;
visto il provvedimento emesso dal Signor Giudice dell'Esecuzione in data 29 gennaio 2018 con riguardo alle nuove modalità di pubblicazione degli avvisi di vendita;

AVVISA

che si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili siti in:

**COMUNE DI MILANO
VIA CUSAGO N. 20**

piena proprietà di LABORATORIO utilizzato come appartamento posto al piano terra e composto da quattro locali oltre accessori e servizio, il tutto per una superficie complessiva di mq. 101,56 circa, oltre ad area cortilizia di pertinenza di mq. 261.

Il bene immobile risulta identificato al Catasto del Fabbricati di detto Comune, come segue: **foglio 413, mapp. 59, sub. 715, Via Cusago 20, piano T, zona censuaria 3, cat. C/3, classe 9, cons. 110 mq, superficie catastale 127 mq, rendita catastale € 454,48, graffato con il mapp. 755, sub. 701.**

Coerenze da nord in senso orario: mappale 57, Via Oscar Romero, altra proprietà mappale 755.

STATO OCCUPATIVO

L'appartamento risulta ad oggi libero come relazionato dal Custode Giudiziario Sivag Spa, il quale ne detiene le chiavi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che l'unità immobiliare predetta rientra nella classe energetica G 277,79, come da attestato di prestazione energetica registrato in data 24 luglio 2015 con codice identificativo 15146 – 03089315 dal certificatore energetico Giuseppe Marsico.

PRECISAZIONI DEL PERITO

In data 16.01.2016, l'esperto nominato, Arch. Vincenzo Roberto Aprile, ha depositato elaborato peritale dal quale è emerso che:

oltre all'unità immobiliare pignorata (foglio 413, mapp. 59, sub. 702 – *ex* 708), nella planimetria catastale vigente, è rappresentata un'ampia area libera destinata a cortile, di proprietà esclusiva dell'immobile pignorato, identificata al foglio 413, mapp. 755 (mappale 755 che deriva dal frazionamento dell'originario Mapp. 58 - facente parte dei Mappali acquistati dall'esecutato - frazionato nel Mapp. 756 e Mapp. 755, in data 05/09/2003), antistante al bene esecutato, di mq 261 circa, da considerarsi pertinenza dell'immobile.

Sul punto, a seguito di autorizzazione del G.E., il CTU ha provveduto all'approntamento e deposito di una nuova planimetria catastale (Docfa), che ha regolarizzato la mancata indicazione a catasto del mappale 755 (area cortile), quale pertinenza esclusiva del bene pignorato. Pertanto, ad oggi, il cortile risulta identificato al foglio 413, mapp. 755, sub. 701.

Il bene pignorato risultava in Catasto categoria A/3 (abitazione economica), ma per l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano la destinazione d'uso abilitata risulta essere laboratorio (Cat. catastale C/3).

Quanto a detta difformità della categoria catastale, il CTU, debitamente autorizzato dal G.E., ha provveduto a presentare D.I.A. per la variazione della destinazione d'uso da abitazione (A/3) a laboratorio (C/3). Ne risulta oggi, quindi, che il sub. 712 pignorato è stato soppresso e sostituito dal sub. 715.

Si rileva che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato con caratteristiche di complesso a più corpi di fabbrica, a carattere economico-popolare, è stato edificato intorno agli anni 1925-1930, con destinazione prevalente ad uso laboratori-attività produttive.

CONFORMITÀ CATASTALE

Risulta accertata in data 20 marzo 2017, a seguito del deposito della nuova planimetria catastale, relativa sia all'effettiva destinazione d'uso accertata (laboratorio C/3), sia rispetto all'area antistante il bene pignorato, identificata con il nuovo sub. 715 (laboratorio) graffato al 701 (cortile).

CONFORMITÀ URBANISTICA – EDILIZIA

Si richiama quanto indicato dall'esperto a pagina 9-10 dell'elaborato peritale del 16 aprile. Al riguardo: Licenza Edilizia: DIA P.G. 603247/2003; DIA in Variante P.G. 1004511/2004; DIA in Variante Finale P.G. 764924/2005. Abitabilità (agibilità): 30/11/2005 P.G. 1186645/2005, dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità in regime di silenzio/assenso. Difformità: il bene esecutato è stato oggetto di variazione della destinazione d'uso: da Laboratorio ad Abitazione in fatto e catastalmente con variazione della destinazione con atti del 19/07/2007, oltre a diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto come già esposto ed argomentato nel capitolo conformità edilizia – urbanistica. La stima del compendio è stata valutata come laboratorio, quale destinazione d'uso che sempre

ha avuto il bene, oltre ad essere la destinazione d'uso abilitata dal Comune con l'ultima DIA del 2005 sopra citata.

Il tutto come individuato nella relazione di stima agli atti della procedura redatta dall'Arch. **Vincenzo Roberto Aprile** del 15 gennaio 2016 ed integrazione del 24 marzo 2016 da intendersi qui integralmente richiamate, con l'avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 dpr 6 giugno 2001 n. 380 nonché all'art. 40, comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. La **vendita senza incanto avrà luogo in data 9 APRILE 2018 alle ore 16,30** con le modalità di cui agli artt. 570 e seguenti c.p.c., presso il proprio studio in Milano, Piazza Castello n. 1, previa deliberazione sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, cui farà seguito in caso di più offerte valide l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 571 c.p.c.;

2. gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive al **prezzo base di euro 80.000,00** (ottantamila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di ¼** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così l'offerta minima in euro 60.000,00 (sessantamila/00) ed il relativo rilancio minimo come indicato al punto H).

3. **le offerte di acquisto, irrevocabili**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** (busta bianca anonima), presso lo studio del professionista delegato all'indirizzo predetto in Milano, Piazza Castello n. 1, **fino alle ore 13 del giorno 6 aprile 2018; le offerte dovranno contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento, unitamente ai dati identificativi dell'offerente.**

4. **L'udienza per l'apertura delle buste**, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti **avrà luogo il giorno 9 aprile 2018 alle ore 16,30, innanzi al professionista delegato Avv. Giulia Orsola Minini, presso il proprio studio in Milano Piazza Castello n. 1**, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario come di seguito previste.

DISPOSIZIONI PER LA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore **Arch. Vincenzo Roberto Aprile**; 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.

B) Per il lotto oggetto della vendita senza incanto, **il prezzo base è di euro 80.000,00** (ottantamila/00); **saranno considerate valide le offerte anche inferiori di $\frac{1}{4}$** rispetto al prezzo base sopra indicato, determinando così *l'offerta minima in euro 60.000,00* (sessantamila/00) ed il relativo rilancio minimo come indicato al punto H).

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato, all'aggiudicatario definitivo e secondo la tipologia d'acquisto.

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

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Milano, Piazza Castello n. 1, una busta chiusa (bianca e anonima) contenente:

- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo da € 16);
- un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura Esecutiva n. RGE 2627/2013", per un importo pari al 10 per cento 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 del Giudice dell'Esecuzione.

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) All'udienza sopra fissata del 9 aprile 2018 alle ore 16,30, 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 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-base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. 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 stato 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 sono determinate come segue: € 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.

I) L'aggiudicatario dovrà versare nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione già corrisposta, direttamente al **creditore fondiario Credito Valtellinese Spa quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, accessori e spese ai sensi dell'art. 55 del T. U. delle leggi sul Credito Fondiario e della L. 385/93, da quantificarsi prima della vendita con apposita nota di precisazione del credito; dovrà poi versare l'eventuale residuo, dedotta la cauzione già corrisposta entro lo stesso termine unitamente alle spese di trasferimento (che verranno indicate all'aggiudicatario definitivo), **mediante n. 2 distinti assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura Esecutiva n. RGE 2627/2013"**.**

Le spese di trasferimento verranno comunicate dal professionista delegato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Si precisa che 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.

J) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita con obbligo di darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

K) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c., che debbono 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 in Milano Piazza Castello n. 1, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

L) Si precisa che le spese di trasferimento conseguenti l'aggiudicazione e riguardanti la registrazione, trascrizione, e voltura catastale risultano a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, così come la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

Le spese di cancellazione delle ipoteche e pignoramenti resteranno a carico della procedura ai sensi dell'art. 2770 c.c..

M) si precisa che l'aggiudicatario sarà, eventualmente, obbligato al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nel rispetto dell'art. 63 comma 2°, delle disposizioni di attuazione al codice civile.

N) Si evidenzia che maggiori informazioni possono essere fornite dalla consultazione dei siti sotto indicati sui quali è stata effettuata la pubblicità o dal **Custode Giudiziario nominato SIVAG Spa**, chiamando il n. 02.58011847o inviando una mail all'indirizzo avvocatominini@studiolegalemurru.it.

PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 29 gennaio 2018, ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita con le seguenti modalità:

- **pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;**
- pubblicazione su **Corriere della Sera edizione Lombardia** e su **Leggo Milano** di un annuncio fino a 450 caratteri di corpo 7 interlinea 7,5 senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio per ulteriori informazioni al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicazione dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it;
- pubblicazione dell'ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui seguenti siti internet: www.trovoaste.it e www.legalmente.it;
- affissione di un **cartello VENDESI**, con indicata la sola descrizione dell'immobile (es. bilocale, attico, negozio ecc.) e i recapiti del custode;
- invio, da parte del delegato, di una e-mail all'amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all'acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario.

Milano, li 31 gennaio 2018

Il professionista delegato avv. Giulia Minini

