

Dott.ssa ANGELA CAMPOCHIARO

Via Lamarmora n. 33 – 20135 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 Caterina TRENTINI

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 2907/2014

Promossa da

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC.COOP rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Formaro con studio in Milano, Via Cerva n. 30 ove è elettivamente domiciliato;

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 sottoscritta Dott.ssa Angela Maria Campochiaro, con studio in Milano, Via Lamarmora n. 33, professionista delegata per le operazioni di vendita nella procedura di espropriazione immobiliare intestata:

- Vista l'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Caterina Trentini in data 12/10/2016;
- Vista la perizia redatta dal Geom. Flavia Balestri depositata in data 26 Maggio 2016 presso la Cancelleria della Sez. III Esecuzioni Immobiliari;
- Vista la vendita senza incanto del 17/02/2017 andata aggiudicata per tutti e tre i lotti. L'aggiudicatario non ha saldato il prezzo per i lotti 1 e 2 e quindi è stato dichiarato decaduto come da Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 29/07/2017;
- Visto il Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Caterina Trentini, datato 29/07/2017, di decadenza dell'aggiudicatario dispone che "*il professionista delegato prosegue nelle operazioni di vendita del bene al medesimo prezzo*";
- Visti gli art. 591 *bis* c.p.c. e 570 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 in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia del Geom. Flavia Balestri (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 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.

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 preventivati complessivamente da un minimo in circa € 1.200,00 ad un massimo di € 1.500,00 oltre gli oneri fiscali per il trasferimento di proprietà.

2. La vendita avrà luogo in n. 2 lotti:

Lotto n. 1 – Bene immobile – Piena proprietà:

Prezzo base del lotto n. 1: € **87.000,00** (ottantasettemilavirgolazerozero).

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € **65.250,00** (Sessantacinquemiladuecentocinquantavirgolazerozero).

Rilancio minimo in sede d'asta senza incanto: € **1.500,00** (Millecinquecento) (importo stima compreso tra € 80.000,01 e € 100.000,00).

Lotto n. 2 – Bene immobile – Piena proprietà:

Prezzo base del lotto n. 2: € **130.000,00** (Centotrentamilavirgolazerozero).

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € **97.500,00** (Novantasettemilacinquecentovirgolazerozero).

Rilancio minimo in sede d'asta senza incanto: € **2.000,00** (Duemila) (importo stima compreso tra € 100.000,01 e € 130.000,00).

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. Esecutiva n. 2907/2014 R.G.E.", 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 **28 GIUGNO 2018 alle ore 14.30** 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, 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 ¼ 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..

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 Procedura Esecutiva RGE n. 2907/2014 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

Lotto n. 1 – Bene immobile – Piena proprietà: Ufficio sito in Milano, via Tito Vignoli n. 9, piano terra, composto da due locali e bagno, così censito al N.C.E.U. del Comune di Milano: Foglio 511, Mappale 190, Subalterno 709, Z.C. 2, Categoria A/10, Classe 5, Consistenza vani 2,5, Rendita Catastale € 1.517,09, P.T..

Coerenze dell'ufficio da Nord in senso orario: atrio di ingresso comune, via Vignoli, terreno del mappale 192, locale a uso laboratorio.

Lotto n. 2 – Bene immobile – Piena proprietà: Ufficio sito in Milano, via Tito Vignoli n. 9, piano primo, composto da tre locali con bagno e antibagno, così censito al N.C.E.U. del Comune di Milano: Foglio 511, Mappale 190, Subalterno 8, Z.C. 2, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza vani 3,5, Rendita Catastale € 1.825,68, P.1°.

Coerenze dell'ufficio da Nord in senso orario: atrio di ingresso comune, via Vignoli, altra unità immobiliare del medesimo fabbricato, ballatoio comune, terreno di proprietà di terzi, edificio di proprietà di terzi.

REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICA

Dalla relazione del Consulente Tecnico Geom. Flavia Balestri di Milano si evidenzia quanto segue:

- per l'unità di cui al lotto n. 1 non è stata rintracciata presso il Comune di Milano la pratica n. 2980 del 1968 con licenza di costruire pertanto non è possibile verificare se la consistenza dell'unità immobiliare sia corrispondente allo stato di fatto. Nelle planimetrie allegate alla pratica di condono ex legge 47/85 menzionata nella perizia alla pag. 11, l'unità immobiliare di cui al lotto n. 1 (non oggetto di condono) è presente e risulta **non conforme** in quanto vede la presenza di un bagno che dalla tavola grafica non risulta. Il bagno risulta invece nella planimetria catastale in quanto allo stato realizzato in un'altra proprietà immobiliare, occorre pertanto realizzare il bagno all'interno dell'unità di cui al lotto n. 1 e provvedere alla separazione dall'altra proprietà con anche la chiusura della porta di comunicazione con il locale adiacente utilizzato come laboratorio, non oggetto di procedura.

A tale riguardo, l'aggiudicatario dovrà presentare, ai sensi della legge 326/03, istanza di permesso di costruzione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

- per l'unità di cui al lotto n. 2 nelle planimetrie allegate alla pratica di condono ex legge 47/85 menzionata nella perizia alla pag. 19, l'unità immobiliare risulta oggetto di condono. Non essendosi conclusa la pratica di condono, la porzione non risulta licenziata, inoltre lo stato di fatto risulta **non conforme** per diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale, che riporta un unico ampio locale, sono state realizzate delle murature in cartongesso divisorie a formare tre locali. E' inoltre stato realizzato un antibagno ed è stata chiusa la porta del bagno e realizzata sull'altra parete.

A tale riguardo, l'aggiudicatario dovrà presentare, ai sensi della legge 326/03, istanza di permesso di costruzione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

STATO OCCUPATIVO:

Le unità immobiliari di cui al lotti n. 1, n. 2 sono liberi da persone e da cose.

**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**

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, 18 aprile 2018

Dott.ssa Angela Maria Campochiaro

