

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 2889/2015

BPV MORTGAGE S.R.L.

contro

debitore esecutato (indicazione omessa: D.L. 30.6.2003 n. 196, art. 174 comma 9)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'Avv. Michele Giliberti, con studio in Milano, Via Fontana 3 tel. 025511474, email astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it, professionista delegato e custode giudiziario;

- viste le ordinanze del G.E. in data 10/1/2017, 3/5/2018 e 7/10/2020;

AVVISA

- 1) che il giorno **25/11/2021**, alle ore **10,00**, presso il suo studio in Milano, Via Fontana 3, è fissata la vendita senza incanto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al D.P.R. 380/2001 e sue modificazioni ed integrazioni, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (essendo a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali di trasferimento, oltre la quota del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227), con la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sulle offerte (ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.) che saranno pervenute relativamente al seguente lotto unico:
 - a) In Comune di **Pioltello (MI)**, **Via Puccini 2, scala B**, appartamento al piano quarto di due locali più servizi.
 - b) L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 67 mq commerciali.
 - c) Per le caratteristiche dell'immobile, lo stato effettivo dei locali e ogni altro dettaglio utile si richiama la perizia dell'Arch. Monica Correggi in data 26/11/2016.
 - d) **SI FA PRESENTE CHE TRA LA DATA DELLA PERIZIA E LA DATA DELLA VENDITA L'IMMOBILE POTREBBE ESSERE STATO OGGETTO DI OCCUPAZIONI NON AUTORIZZATE E CONSEGUENTI MODIFICHE, DANNEGGIAMENTI E/O ASPORTI, PERTANTO LO STATO DI FATTO DI PERIZIA POTREBBE NON COINCIDERE CON LO STATO DI FATTO EFFETTIVO.**
 - e) Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pioltello, come segue:
 - i) **Foglio 2, Particella 583, Subalterno 48**, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, VIA PUCCINI GIACOMO n. 2 piano: 4; superficie catastale totale 69 mq., Rendita € 307,29.
 - ii) Coerenze dell'appartamento (come da perizia p. 4): Nord: appartamento di terzi e, dopo salto uscente, Via Puccini. Est: cortile comune al mapp. 339. Sud: cortile comune al mapp. 339. Ovest: vano scala comune, pianerottolo comune e, dopo salto rientrante, appartamento di terzi. Salvo errori e come meglio di fatto.
 - f) 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, apparenti e non apparenti.
 - g) Giudizio di **conformità urbanistico-edilizia e catastale (pag. 8 della perizia, § 7 e ss. cui si rimanda per una completa descrizione):**
 - i) *Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parziale demolizione del tavolato*

divisorio tra ingresso e cucina con formazione di un arco.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi autorizzato e rappresentato sui disegni di progetto allegati alla L.E. n. 30/62.

Descrizione delle opere da ripristinare: costruzione tavolato divisorio tra ingresso e cucina con posa di porta di accesso alla cucina.

costruzione tavolato finito con porta di ingresso alla cucina: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Note: il tavolato deve essere ripristinato per garantire il disimpegno davanti al servizio igienico.

Note sulla conformità urbanistica: nessuna.

h) Quanto alle spese condominiali (p. 7 § 5 della perizia), si rileva:

i) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.062,00 €.

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento le spese arretrate alla data del 31.05.2016 ammontano ad € 5.494,36. Non sono state deliberate spese straordinarie.

In ogni caso, per le spese condominiali arretrate, qualora le spese insolute relative all'unità immobiliare in oggetto non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

i) Il bene è sprovvisto di APE/ACE.

j) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.17, quinto comma, e 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

k) 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) Stato occupativo dell'immobile: il bene al momento risulta **OCCUPATO DAGLI ESECUTATI ED ADIBITO AD ABITAZIONE PRINCIPALE DEGLI STESSI**. A tal proposito si fa presente che, a norma dell'art. 560 c.p.c., il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Quando l'immobile pignorato è abitato dal debitore e dai suoi familiari il giudice non può mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia del decreto di trasferimento ai sensi dell'articolo 586 c.p.c.. **A RICHIESTA DELL'AGGIUDICATARIO**, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti.

PREZZO BASE:

€ 70.000,00 (SETTANTAMILA/00).

OFFERTA MINIMA:

€ 52.500,00 (CINQUANTADUEMILA CINQUECENTO/00).

- 2) L'offerta di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., irrevocabile - da immettere in busta chiusa - dovrà essere depositata presso lo studio dello scrivente delegato in Via Fontana, 3, Milano, tutti i giorni feriali (escluso Sabato, Domenica e festivi), dalle ore 9,30 alle 13,00, non oltre le ore 13,00 del giorno **24/11/2021**. L'offerta di acquisto, in carta da bollo da € 16,00, dovrà:
- a) non essere inferiore al 75% del prezzo base su indicato;
 - b) contenere ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - c) contenere la dichiarazione, sottoscritta dall'offerente, indicante il prezzo offerto, l'identificazione del bene per il quale l'offerta è formulata e dell'offerente (per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, cittadinanza, regime patrimoniale della famiglia o stato libero, esistenza del permesso di soggiorno, valido o in fase di rinnovo; per gli enti e le persone giuridiche: ragione o denominazione sociale, sede legale, dati identificativi del legale rappresentante, giustificazione dei poteri, partita iva), con elezione di domicilio nel comune di Milano, in mancanza le notifiche e le comunicazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria.
 - d) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - e) Se la dichiarazione è sottoscritta da un procuratore, che può essere soltanto un avvocato (art. 571 c.p.c.), l'offerente dovrà produrre originale o copia autentica della procura notarile. In caso di avvocato che presenta offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere contenuta nell'offerta di acquisto.
 - f) Si precisa che, il giorno della gara: la persona fisica dovrà fornire carta di identità valida, codice fiscale e, solo in caso di aggiudicazione, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
 - g) Le buste contenenti le offerte dovranno contenere altresì la **cauzione**, che non potrà essere inferiore ad un decimo (**10%**) del prezzo proposto e che dovrà essere costituita esclusivamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**PROC. ESEC. IMM.RE n. 2889/2015 R.G.E.**". Se l'offerente non diverrà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della gara. In caso di aggiudicazione e di rifiuto all'acquisto, la cauzione sarà interamente trattenuta.
 - h) Le offerte che verranno presentate sono da intendersi irrevocabili, fino alla data dell'esperimento di vendita e comunque per gg. 120.
 - i) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
 - j) Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato entro **120 (centoventi)** giorni dall'aggiudicazione direttamente al Creditore Fondiario ai sensi dell'art. 41 TUB, mediante bonifico bancario o assegni circolari intestati a **LEVITICUS SPV S.R.L.**, per quella parte di prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, importo che sarà indicato all'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione.

La parte residua, oltre al pagamento delle spese di trasferimento da determinarsi e alla metà - a carico dell'aggiudicatario - del compenso del professionista delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà - oltre accessori di legge - (a tale scopo provvisoriamente quantificato dal professionista delegato facendo riferimento ai valori medi previsti dal DM 227/15 e successive modifiche), dovrà essere versata entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e sarà depositata, dedotta la cauzione, sul conto corrente intestato a: "**PROC.ESEC.IMM. N. 2889/2015 RGE**". Tutti gli importi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Il suddetto termine per il deposito di 120 giorni dall'aggiudicazione è soggetto a sospensione feriale dei termini, ma non potrà essere prorogato.

- k) Nello stesso termine, dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
 - l) Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e, poi, al residuo saldo del prezzo, con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata.
 - m) 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.
 - n) Le spese di trasferimento dell'immobile, insieme alla parte di compenso del Delegato per la fase del trasferimento, verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto dopo l'aggiudicazione.
- 3) Qualora sia presentata una sola offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopraindicato 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.
- 4) Qualora siano presentate più offerte, lo scrivente professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con offerte in aumento non inferiori ad euro **1.300,00**; allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente; se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà senz'altro la vendita a favore del maggior offerente o, in caso di plurime offerte del medesimo prezzo, 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.
- 5) Al presente avviso viene data pubblicità, almeno 45 giorni prima della data (di cui al precedente punto 1) fissata per l'esame delle offerte, come segue:
- a) pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it> ;
 - b) pubblicazione per una sola volta sul quotidiano gratuito Metro;
 - c) pubblicazione della presente ordinanza, planimetrie, foto e altra documentazione utile sui seguenti siti internet www.trovoaste.it ; www.immobiliare.it ;

- d) affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell'immobile e i recapiti del custode.
- 6) I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Monica Correggi in data 26/11/2016, che deve essere consultata dall'offerente sui siti internet sopra indicati, ai quali si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
- 7) Si fa presente, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che *“tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione”*, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.
- 8) Per ulteriori informazioni e per visionare l'immobile, gli interessati dovranno rivolgersi al sottoscritto Custode ai seguenti recapiti: tel. 02/5511474, email: astegiudiziarie@avvocatogiliberti.it.

Milano, li 04 ago 2021

Il Professionista Delegato
Avv. Michele Giliberti