

NOTAIO ANITA VARSALLONA
Viale E. Caldara 24-20122 Milano
Tel. 02/5511153
avarsallona@notariato.it

TRIBUNALE DI MILANO

TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA SILVIA VAGHI

RIUNITE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

RGE 385/2010 promossa da CREDITO ARTIGIANO S.P.A.

RGE 2251/2010 promossa da UNICREDIT BANCA S.P.A.

RGE 3724/2010 promossa da BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

e

CAUSA DI DIVISIONE n. 24241/2023 R.G.E. promossa da MAIOR SPV S.R.L.

e per essa quale mandataria PRELIOS Credit Servicing S.p.A.

delegata, per le operazioni di vendita, notaio Anita Varsallona, con studio in Milano, Viale E. Caldara n. 24

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta notaio Anita Varsallona:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice in data 06/06/2024;
- vista la perizia dell'Arch. Federica Palazzetti;
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità o condizioni:

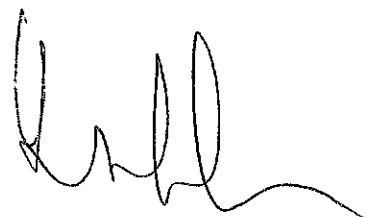
1) La vendita avrà luogo in tre lotti:

LOTTO 7: In Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7/9: quota di 1/1 del diritto di usufrutto di appartamento al piano primo.

Il prezzo base è di Euro 80.000,00 (ottantamila/00).

LOTTO 9: In Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7: piena proprietà di vano ad uso autorimessa al piano terra.

Il prezzo base è di Euro 21.000,00 (ventunomila/00).



LOTTO 10: In Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7: piena proprietà di locale magazzino e altro locale adibito a box doppio con accesso distinto.

Il prezzo base è di Euro 34.000,00 (trentaquattromila/00).

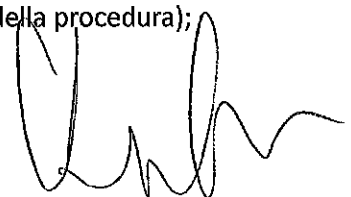
2) In data **5 FEBBRAIO 2025 ore 12,00** si svolgerà l'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al sottoscritto delegato presso il proprio studio in Milano, viale E. Caldara n. 24.

3) Le offerte di acquisto non potranno essere inferiori, a pena di inefficacia, al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base d'asta e, cioè:

- ad **€ 60.000,00 (sessantamila/00)** per il lotto 7;
- ad **€ 15.750,00 (quindicimilasettecentocinquanta/00)** per il lotto 9;
- ad **€ 25.500,00 (venticinquemilacinquecento/00)** per il lotto 10.

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni sulla irregolarità urbanistica degli immobili e sulla normativa applicabile, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendo nei presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 quinto comma DPR 380/2011 e 40 sesto comma L.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni);
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali 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, nè potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, 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 di quella precedenti non pagate dal debitori – 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;
- il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal sottoscritto delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
- le informazioni al regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- gli immobili vengono venduti liberi 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 gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativa alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge, come più avanti specificato;

- entro le ore **13,00 del giorno 4 febbraio 2025** dovranno essere depositate le offerte di acquisto in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Milano, viale Caldara, 24, dove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13,00 del giorno immediatamente precedente;

- ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche non personalmente) presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto, irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in marca da bollo da € 16,00) e assegno circolare non trasferibile intestato a "CAUSA DI DIVISIONE R.G. N. 24241/2023", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto 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 dei beni è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società dovrà essere prodotto all'udienza Certificato della Camera di Commercio 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;

- i dati identificativi dell'immobile;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

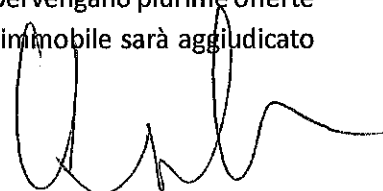
L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 c.p.c. e ss.;

- 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 verrà assegnato al creditore istante, a norma degli artt. 588 c.p.c..

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, della istanza di assegnazione se presente.

6) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori:

- ad € 1.500,00 per il lotto 7;

- ad € 500,00 per il lotto 9;

-ad € 1.000,00 per il lotto 10.

7) Entro giorni 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese nonché al delegato le spese di trasferimento che verranno tempestivamente indicate dal professionista delegato, in base alla tipologia di acquisto, detratto l'importo per la cauzione già versata.

A tal fine si invita l'Istituto di Credito fondiario a far pervenire al delegato alla vendita, entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 1193 c.c., 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.

L'aggiudicatario potrà inoltre versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di decreto di trasferimento; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Come previsto dall'art. 179 bis c.p.c. e dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la quota del compenso del delegato a carico della parte aggiudicataria e relativa alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà a Euro 697,84 (per aggiudicazioni fino a Euro 100.000,00), ad Euro 1.046,76 (per aggiudicazioni oltre ad Euro 100.000,00).

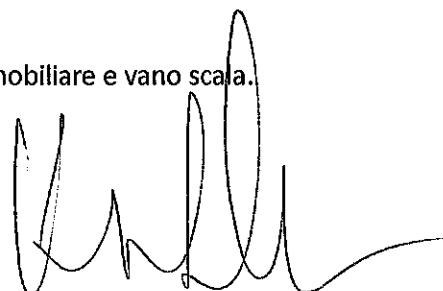
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 7: In Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7/9:

quota di 1/1 del diritto di usufrutto di appartamento al piano primo composto di soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, tre bagni e due balconi. Per l'accesso si fa riferimento alla perizia di stima agli atti a firma dell'Arch. Federica Palazzetti.

Detto immobile è individuato al Catasto del Comune di Arluno al foglio 12, particella 461, subalterno 2, via Redipuglia n. 7/9, piano 1, scala U, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 162 mq., rendita € 774,69.

Confini da nord in senso orario: cortile comune per tre lati, altra unità immobiliare e vano scala.



LOTTO 9: In Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7:

piena proprietà di vano ad uso autorimessa triplo posto al piano terra, con annessa area nuda pertinenziale esclusiva e quota di comproprietà pari a $\frac{1}{4}$ dell'area, delle parti comuni e degli enti comuni all'intero stabile insistente sul mappale 461.

Detto immobile è individuato al Catasto del detto Comune al foglio 12, particella 700, subalterno 1, via Redipuglia n. 7, piano T, cat. C/6, classe 3, consistenza 45 mq., superficie catastale totale 51 mq., rendita € 158,04.

Confini da nord in senso orario: cortile comune al mappale 700, mappale 77, proprietà di terzi ai mappali 409 e 77, mappale 700.

LOTTO 10: In Comune di Arluno, via Redipuglia n. 7:

piena proprietà di locale magazzino con disimpegno e bagno al piano terra con accesso dal cortile e altro locale adibito a box doppio con accesso distinto dal cortile.

Detto immobile è individuato al Catasto del Comune di Arluno al foglio 12, particella 700, subalterno 701, via Redipuglia n. 7, piano T, cat. C/2, classe 5, consistenza 112 mq., superficie catastale totale 126 mq., rendita € 306,57.

Confini da nord in senso orario: cortile comune al mappale 700, mappale 77, mappali 93 e 91, altra unità immobiliare mapp. 699 sub. 702.

Si dà atto che gli immobili sono occupati dai debitori e che sono stati edificati in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Arluno in data 24.07.1973, dichiarazione di abitabilità in data 2 maggio 1977, pratica edilizia n. 24/73 e successiva concessione edilizia n. 6 del 14.02.2001, pratica edilizia n. 51/2000.

Si rimanda inoltre a quanto ulteriormente indicato nella perizia di stima agli atti a firma dell'Arch. Federica Palazzetti.

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, il presente avviso e altra documentazione relativa all'immobile verranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it. e sui siti internet www.entietribunali.it, www.aste.immobiliare.it, www.immobiliare.it e nella sezione annunci del sito www.repubblica.it. Inoltre verrà pubblicato sul quotidiano La Repubblica - edizione Lombardia e su Metro Milano un annuncio fino a 600 caratteri (spazi inclusi) senza foto contenente le informazioni indispensabili e il rinvio, per ulteriori informazioni, al Portale delle vendite pubbliche con espressa indicandone dell'indirizzo: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Si precisa che il **custode giudiziario** è lo stesso delegato alla vendita che potrà fornire ulteriori informazioni e consentire la visita degli immobili agli interessati, previa richiesta con congruo preavviso ai seguenti contatti: **tel. 02/5511153 e mail esecuzioni@notaiovarsallona.it**

Milano, 25 novembre 2024

Notaio Anita Varsallona

