REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E. N. 76/2018

G.E. la dott.ssa Simonetta Scirpo

Promossa da

SPC S.p.a. (C.F. 13160360155), procuratrice di Banco BPM S.p.a. (P.I. 09722490969), poi sostituite, ex art. 111 c.p.c., da RED SEA SPV S.r.l. (C.F. 04938320266), intervenuta nel processo esecutivo tramite la propria mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a. (C.F. 08360630159), rappresentata e difesa dall'avv. Felicita Fenaroli (C.F. FNRFCT66L68F205G), presso il cui studio in Milano, via Bianca di Savoia n. 4, è elettivamente domiciliata

- creditrice procedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, del giorno 3 maggio 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **12 dicembre 2019, alle ore 15,00**, al prezzo base di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Rho (MI), via Torino n. 26, appartamento, posto al piano rialzato, composto da ingresso, due camere, cucina e servizio, oltre cantina al piano seminterrato,

censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **30**, particella **193**, subalterno **2**, Cat. A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 53 mq. (totale, escluse aree scoperte, 51 mq.), rendita catastale euro 397,67, via Torino n. 26, piano: T-S1, scala: A, edificio: D.

Coerenze dell'appartamento: cortile, proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi.

Coerenze del vano cantina: proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi, corridoio.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

***

Nella relazione di stima dell'esperto, ing. Maurizio Nobile, si riferisce, tra l'altro, che:

"**7. *PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:***

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Rho e a seguito di tale richiesta si attesta che l'immobile è stato realizzato secondo:

• ***Licenza Edilizia presentata in data 24/07/1961 n. 10433 e rilasciata dal Comune in data 09/10/1961:*** *il Sindaco vista la domanda di costruzione della omissis per la costruzione di fabbricati d'abitazione – boxes e autorimessa da costruirsi in Via Torino – Via Alessandria nel Comune di Rho, autorizza ad eseguire i lavori, a condizione che l'altezza dei fabbricati B – D non dovrà superare i mt. 24.00.*

• ***Ordinanza di sospensione dei lavori e demolizione opere abusive in data 06/02/1962:*** *Il Sindaco ordina alla omissis di provvedere alla sospensione e demolizione delle opere costruite abusivamente – in Via Torino – Alessandria – oltre i*

limiti consentiti dalla licenza edilizia rilasciata i data 9/10/1961.

• Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 28/03/1986 e rilasciata dal Comune in data 14/10/1992: *L'assessore all'Edilizia Privata vista la domanda di concessione in sanatoria, presentata da omissis in data 26/03/1986 e registrata il 28/03/1986 al protocollo n. 558 al numero progressivo 0501370811-A2, delle opere riguardanti la realizzazione di n. 3 piani (7° - 8° e sottotetto) dimensioni m. 12,00 x 37,00 di n. 4 appartamenti ciascuno, oltre a quelli assentiti in concessione - fabbricato "D", rilascia la concessione in sanatoria.*

• Certificato di Abitabilità presentato in data 10/01/1992 prot.n.558 e rilasciato in data 27/01/1993: *Il Sindaco vista la:*

1. domanda di condono edilizio presentata in data 28/03/1986 da omissis;

2. vista la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 14/10/1992 relativa alla domanda di condono di cui sopra;

3. vista la dichiarazione di conformità delle opere sanate con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni secondo il disposto di cui all'art. 35, 14° comma della legge 47/85, presentata in data 10/01/1992 prot.n.558;

autorizza l'agibilità dell'immobile sito in Rho, in Via Torino 26 ad uso Abitazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 05/09/2018 con il custode Avv. Alberto Comaschi, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all' ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia).

È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e, il prolungamento della parete cucina.
Per tali motivi per sanare tale situazione occorre presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria).
Costi quantificati:
1000 euro: sanzione Comunale
1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato
La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina.
Costi quantificati:
500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato
Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria)
L'immobile risulta ***non conforme, ma regolarizzabile.***
Costi di regolarizzazione:
• sanzione Comunale: €.1.000,00
• prestazione professionale di un Tecnico abilitato: €.1.000,00
Al sopralluogo avvenuto in data 05/09/2018 con il custode Avv. Alberto Comaschi, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all' ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia).
È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina. Per tali motivi per sanare tale situazione occorre presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria). Costi quantificati: 1000 euro: sanzione Comunale 1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA
Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda allegato C) e il prolungamento della parete cucina.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOC.FA
L'immobile risulta ***non conforme, ma regolarizzabile.***

Costi di regolarizzazione:

• procedura DOC.FA : €.500,00

La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina. Costi quantificati: 500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: *NESSUNA DIFFORMITÀ.*

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *NESSUNA DIFFORMITÀ"*

***

Per tutti gli ulteriori aspetti inerenti alla regolarità edilizia, catastale e urbanistica del bene si rinvia, comunque, alla lettura integrale della relazione di stima dell'ing. Maurizio Nobile pubblicata, tra gli altri, sul portale: portalevenditepubbliche.giustizia.it.

***

I beni sono pervenuti in capo agli esecutati in forza di atto di compravendita in data 27.07.2004, a rogito dott. Vincenzo D'Oro Lambertenghi, notaio in Milano, rep. 109484, racc. 18475, trascritto in data 06.08.2004 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, ai nn. 121364/62756.

***

Stato di possesso: l'appartamento è occupato senza titolo opponibile alla procedura. **Si segnala che, in data 03.05.2019, il Giudice dell'esecuzione ha pronunciato l'ordine di liberazione dell'immobile, che verrà attuato a cura del custode giudiziario.**

***

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in **unico lotto**.

2) II prezzo base è di Euro 85.000,00 (ottantacinquemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 63.750,00 (sessantatremilasettecentocinquanta/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c..

3) Le offerte di acquisto, da considerarsi irrevocabili sino alla data prevista per la riunione sulla relativa deliberazione e, comunque, per almeno 120 giorni, dovranno essere presentate, in bollo, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, (ove verranno svolte tutte le attività richiamate dall'art. 591 bis 2° comma c.p.c.), **entro le ore 13.00 del giorno 11 dicembre 2019.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 76/2018*", **per un importo pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuto a titolo di cauzione 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 dei coniugi (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 cod. civ.). Si evidenzia inoltre che:

- in caso di offerta presentata da soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della

ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto, nel corso della riunione prevista per la deliberazione sulle offerte, certificato estratto dal Registro delle Imprese in corso di validità, da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- in caso di offerta presentata da un cittadino di altro stato, non facente parte dell'Unione Europea, la dichiarazione dovrà contenere il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerente dovrà, infine, dichiarare di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto, nonché eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c., pena, in difetto, l'invio delle notificazioni e delle comunicazioni presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Milano.

4) La dichiarazione di offerta, sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore all'offerta minima, sopra indicata, di € 63.750,00, con l'avvertenza che, in tali ipotesi, si procederà, in assenza di istanze di assegnazione formulate ai sensi dell'art. 588 c.p.c., all'aggiudicazione.

La partecipazione per procura nelle vendite senza incanto è ammessa solo se il mandato viene conferito a favore di un avvocato (art. 571 c.p.c. primo comma), anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c..

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervenute oltre il termine sopra stabilito o se inferiori al prezzo base diminuito di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

5) **In data 12 dicembre 2019, alle ore 15,00** presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, 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, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, ove non sia stata presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte e di adesione alla gara, si procederà alla stessa partendo dall'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; diversamente, nel caso di mancata adesione alla gara, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha formulato l'offerta più alta. Nel caso, invece, di pluralità di offerte allo stesso prezzo, sempre nel caso di mancata adesione alla gara, si darà luogo all'aggiudicazione in favore dell'offerente che, per primo, avrà depositato la busta.

Si segnala che le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro **1.500,00** ciascuna e che, trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) L'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dall' aggiudicazione, dovrà versare su conto corrente intestato

alla procedura esecutiva il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché le spese di trasferimento che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, oltre alla quota di metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento come previsto dal D.M. 227 del 15/10/15.

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.

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.

7) **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 urbanistiche degli immobili, si richiamano, nuovamente, nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

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), 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.
8) Per quanto concerne le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva, si applica l'art. 63, comma II, disp. att. c.c., a norma del quale: *"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".*

***

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Simonetta Scirpo, sempre con ordinanza in data 3 maggio 2019, ha confermato quale custode giudiziario del compendio pignorato il sottoscritto professionista delegato, al quale ha, tra l'altro, conferito il potere di consentire le visite dell'immobile.

***

Si segnala, altresì, che sul portale "portalevenditepubbliche.giustizia.it" è possibile reperire ulteriori informazioni, nonché altra documentazione utile (es. ordinanza di vendita, perizia, planimetria, riproduzioni fotografiche ecc…).

***

Il sottoscritto professionista delegato avvisa, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno svolte presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

******

avv. Alberto Comaschi con studio in Milano,
Viale Bianca Maria n.24
Tel. 02.72010539 - Fax 02.72011186 - e-mail:
a.comaschi@studiolegalecomaschi.it
Per informazioni telefoniche:
martedì e giovedì dalle 14.30 alle 18.30

Milano, lì 7 ottobre 2019

(Avv. Alberto Comaschi)