

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 3179/2013
G.E. la dott.ssa Caterina Trentini

Promossa da

Italfondionario S.p.a. (C.F. 00399750587), nella sua qualità di procuratore di Intesa Sanpaolo S.p.a. (C.F. 00799960158), rappresentato e difeso dall'avv. Gino Nardozzi Tonielli (C.F. NRDGNI53A18A944T), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, viale Regina Margherita n. 39

- creditore precedente -

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
(offerte in busta chiusa)

Il sottoscritto avv. Alberto Comaschi, visti l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Caterina Trentini, del giorno 19 settembre 2019, nonché l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita senza incanto, che si terrà il giorno **6 febbraio 2020, alle ore 15.00**, al prezzo base di Euro 32.000,00 (trentaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00)**, come previsto dall'art. 571 c.p.c., degli immobili pignorati qui di seguito descritti:

LOTTO UNICO

Nel Comune di Milano (MI), via Val di Non n. 4, appartamento monolocale, posto al piano primo, composto da un piccolo disimpegno di ingresso, un locale letto/angolo cottura, un bagno non finestrato, un balcone, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio **147**, particella **292**, subalterno **11**, Cat. A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale

totale 22 mq. (totale, escluse aree scoperte, 21 mq.),
rendita catastale euro 143,32, via Val di Non n. 4, piano:
1.

Coerenze: corridoio comune, altro fabbricato, cortile
comune, altra unità.

Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

Stato di possesso: l'immobile è occupato senza titolo
opponibile alla procedura. In data 19.09.2019, il Giudice
dell'Esecuzione ha, pertanto, pronunciato l'ordine di
liberazione, che verrà attuato a cura del custode
giudiziario.

**Si evidenzia, sin d'ora, che il Giudice dell'Esecuzione
ha disposto che venga effettuato un solo tentativo di
vendita**

Nella relazione di stima dell'esperto, arch. Barbara
Marchesi, si riferisce, in ordine alla conformità
catastale, edilizia e urbanistica, che:

"Informazioni in merito alla conformità catastale:

*o Alla data del sopralluogo (03.05.2019) l'immobile in
oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale
in atti al NCEU del 11-11-1969 (la cui rappresentazione
grafica non brilla per chiarezza) a meno di quanto segue:
il locale WC ha accesso dal disimpegno di ingresso anziché
dal locale principale (come invece correttamente
riportato nei tipi grafici allegati alle pratiche
edilizie). Inoltre si riscontra una molto lieve
difformità dimensionale nella realizzazione di piccole
porzioni di tavolati e lieve traslazione dei vani di
passaggio del bagno e del disimpegno di ingresso."*

"7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuto presso gli uffici del Comune di Milano a seguito di istanza accesso atti edilizi.

o Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Milano in data 29.08.1968 N. 3566 atti 155064/3866/1968, al sig. omissis, per costruzione di fabbricato di 4 piani fuori terra ad uso pensionato con annesse autorimesse.

o Licenza Edilizia per modifiche interne e di facciata rilasciata dal Comune di Milano in data 04.05.1973 N. 893. al omissis.

o E' presente in atti certificato di collaudo ed è presente Verbale di terza visita del 07.03.1973

Agli atti non risulta presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità."

"7.1 Conformità edilizia - urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi relativi al verbale di terza visita a meno di lievi difformità dovute a difetti di realizzazione, ovvero ad imprecisioni di rilievo, trascurabili ai fini della conformità edilizia.

o Si riporta che la superficie complessiva dell'unità immobiliare è inferiore alla superficie minima prevista da regolamento edilizio e dal regolamento di igiene vigenti per unità ad uso residenziale

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (la cui rappresentazione grafica non brilla per chiarezza) a meno di quanto segue:

il locale WC ha accesso dal disimpegno di ingresso anziché dal locale principale (come invece correttamente

riportato nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie). Inoltre si riscontra una lieve difformità dimensionale nella realizzazione di piccole porzioni di tavolati e lieve traslazione dei vani di passaggio del bagno e del disimpegno di ingresso.

Il futuro aggiudicatario potrà provvedere all'aggiornamento catastale tramite procedura Docfa. Tali documentazioni, comprese di diritti, parcelle professionali di tecnici abilitati hanno un costo indicativo di circa euro 600,00

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato secondo le norme del PGT di Milano in ambiti ARU tessuto di rinnovamento urbano titolo II capo III, art 17.2 tessuti di rinnovamento urbano"

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

I beni sono pervenuti in capo all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio dott. Filippo Salvo, in data 15.06.2005, al n. 22999/9321 di repertorio, trascritto in data 20.06.2005 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, ai nn. 44270/24430.

La vendita si terrà alle seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto.
- 2) II prezzo base è di Euro 32.000,00 (trentaduemila/00), **con offerta minima consentita pari ad Euro 24.000,00 (ventiquattromila/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 5 febbraio 2020.**

Nella busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a "*Proc. Esec. Imm. RGE 3179/2013*", **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 € 24.000,00, 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 6 febbraio 2020, alle ore 15.00**, presso lo studio dell'avv. Alberto Comaschi, in Milano, Viale Bianca Maria n. 24, piano IV, 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 1.000,00** 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"*.

Si evidenzia, nuovamente, che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che venga effettuato un solo tentativo di vendita

CUSTODE GIUDIZIARIO

Si segnala che il G.E., dott.ssa Caterina Trentini, con ordinanza in data 10 agosto 2018, ha nominato custode del compendio pignorato il sottoscritto 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 3 dicembre 2019

(Avv. Alberto Comaschi)