

# DOTT. GIANFRANCO BENETTI

VIA RUGABELLA N.1 - 20122 MILANO - TEL. 02.36569979/80 - FAX 02.57506783

E-MAIL: ASTEBENETTI@TISCALI.IT

PEC: GIANFRANCO.BENETTI@POSTACERTIFICATA.NOTARIATO.IT

---

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE

R.G.E. N. 1152/2014

### PROMOSSO DA

Il COND. DI MILANO, VIA CALABRIA 21-23 (C.F. 80147920153), in persona del suo Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Luca Saccomani

Il delegato Notaio Gianfranco Benetti, con studio in Milano, Via Rugabella, n. 1,

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del giorno 28/11/2016;
- vista l'integrazione di perizia dell'Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani;
- vista la vendita senza incanto del 13/02/2018 andata deserta;
- visto l'art. 591 bis cod. proc. civ.;

### 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 degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:  
**lotto unico Euro 66.400,00 (sessantaseimilaquattrocento/00)**  
**offerta minima Euro 49.800,00 (quarantanovemilaottocento/00).**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Rugabella n. 1 entro le ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste. Qualora tale giorno sia festivo o sabato, tale giorno verrà anticipato al giorno immediatamente precedente.**

La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta irrevocabile sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

#### **La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:**

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se

l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità (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). Per i 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;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto;
- alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
- l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quello sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**

**La cauzione**, per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 1152/2014”**.

- 4) In data **12 GIUGNO 2018 alle ore 15.30**, presso lo studio del delegato, in Milano, Via Rugabella n. 1, si svolgerà la riunione per deliberare sull'offerta e, in caso di più offerte valide – anche ove non siano di pari importo - si procederà alla gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.

**La gara si svolgerà secondo le seguenti modalità:**

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- l'entità del rilancio verrà stabilito dal delegato in base all'ammontare dell'offerta più alta, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'esecuzione, pubblicate sul sito internet [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it);
- in mancanza di adesioni alla gara sull'offerta più alta l'immobile verrà aggiudicato in favore del maggiore offerente in busta chiusa; 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, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al valore dell'immobile come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13,00 del giorno stabilito per il deposito delle buste; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3).

5) l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare al delegato, salva l'applicazione dell'art. 41 TUB a favore di UNICREDIT SPA, il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, fino all'importo indicato dal delegato in base al credito dell'Istituto Bancario, per capitale interessi e spese, nonché al professionista delegato l'eventuale residuo e le spese di trasferimento, che verranno indicate all'aggiudicatario in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili intestati a **"PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 1152/2014"**. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario è invitato a depositare, in Cancelleria e presso lo studio del delegato, entro la data fissata per la vendita, nota riepilogativa del credito e ad indicare le modalità di versamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dall'art. 179 bis c.p.c., così come specificato dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, la **quota a suo carico del compenso del delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, ammonterà **ad Euro 671,00 (per aggiudicazioni fino ad Euro 100.000,00), ad Euro 1.006,50 (per aggiudicazioni fino ad Euro 500.000,00), e ad Euro 1.342,00 (per aggiudicazioni oltre Euro 500.000,00)**. Tali importi, da intendersi comprensivi degli accessori di legge, verranno fatturati all'aggiudicatario successivamente alla liquidazione da parte del Giudice.

Con questo avviso si rende noto 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.

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.

6) 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.

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora 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"*.

7) L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**Piena proprietà di appartamento in Comune di Milano, Via Calabria 21**, composto da una camera, cucina, bagno con annessa cantina. L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda di mq 42,70 circa.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Milano, Via Calabria n. 21, al **Foglio 186, Particella 147, Sub. 703, graffato con Particella 151, Subalterno 701**, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale 33 mq, Rendita Catastale Euro 348,61, Via Calabria n. 21, piano T-S1.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:** altra proprietà, spazio comune tra edificio e strada pubblica, androne d'ingresso e scale, cortile comune.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:** corridoio comune, parete perimetrale edificio su via Calabria, altra proprietà su altri lati.

Dalla perizia di stima si evince che: **“4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** *E' stato concesso l'accesso agli atti per una valutazione completa ed esaustiva delle conformità urbanistica. Dopo un primo accesso al fascicolo originale dal quale si sono tratte la Concessione edilizia e l'Abitabilità del 1950 si è infine visionata una DIA del 2000 che dovrebbe aver modificato non solo internamente l'immobile ma anche la consistenza e probabilmente la destinazione d'uso. L'appartamento in oggetto è collocato al piano terra; è composto da un*

*ingresso/disimpegno, un locale ad uso cucina, una camera da letto con soppalco, un bagno cieco ed un ripostiglio in quota.*

*La Licenza di Occupazione (abitabilità) è stata rilasciata l' 8 dicembre 1950, richiesta con Atti 53107/1945, 141676/1948, 161190/1948, 132478/1949 dal Signor OMISSIS per ricostruzione di fabbricato di tre piani post conflitto bellico. L'appartamento pignorato era stato autorizzato con licenza ad Uso Ufficio già dal 1950 e la planimetria riportava unicamente due locali con centrale disimpegno. Si è preso come riferimento l'ultima pratica edilizia presentata e cioè una pratica di Denuncia di Inizio Attività a nome di OMISSIS, precedente proprietario, a firma dell'Arch. Claudio Solimano datata 24.05.2000 atti PG. 17.063.176/2000. Le opere descritte sono quelle per la realizzazione di un bagno e di un antibagno, modifica di un muro in demolizione, costruzione di un nuovo muro e realizzazione*

*di un abbassamento per la creazione di un ripostiglio in quota a mt. 2,20 e collaudate dallo stesso architetto in data 20.09.2000. In questa fase però è stato omesso il cambio di destinazione d'uso da uffici a residenziale. L'immobile oggetto di pignoramento nasce con destinazione d'uso ufficio già nel 1939. Il Condono n. 83817 del 14 marzo 1986 aveva previsto una fusione del bene pignorato con altro appartamento ad uso abitazione al piano terreno adiacente ma al civico 23 uniformando tutto ad uso ufficio come già era la destinazione d'uso del bene pignorato al civico 21. L'unione riportata sul condono non viene riscontrata nello stato attuale dei luoghi e nemmeno nello stato progettuale iniziale del 1955. Lo stato rilevato risulta conforme a quanto dichiarato nella scheda catastale del 2000 ad eccezione del soppalco in camera da letto che nella scheda catastale non viene indicato, ma corrisponderebbe ai lavori dichiarati nella D.I.A. sopracitata. I rapporti aero illuminanti risultano verificati nel rispetto del R.E. art. 105. L'immobile risulta conforme alle normative in vigore ad eccezione del soppalco, che in base all'art. 99 del R.E. non dovrebbe essere superiore ad 1/3 della superficie del locale sottostante, nel nostro caso essendo la camera di mq. 15,53 il soppalco non dovrebbe superare i mq. 5,17, mentre la dimensione rilevata è pari a mq. 9,70. Il soppalco rilevato inoltre ha un'altezza pari a mt. 1,50 e quindi potrebbe essere ammesso come superficie non computabile in s.l.p., ad uso ripostiglio in quota ma a condizione di non avere una scala fissa e non prospettare sul locale sottostante.*

*La realizzazione del soppalco esistente è stata eseguita in difformità a quanto dichiarato e collaudato con la DIA del 2000. Si conclude che per rendere conforme i locali al vigente regolamento edilizio, il soppalco dovrà in parte essere rimosso (totale importo lavori edili Euro 3.000,00 c.a. ), si dovrà eliminare la scala fissa e si dovrà chiudere il lato prospettante sul locale sottostante il tutto come indicato nell'ALL. 3 Sanatoria.*

*La sanatoria comunque necessaria per le modifiche interne potrà anche includere anche il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza, in quanto tale trasformazione è stata omessa nella DIA del 2000.*

*La valutazione economica allo stato attuale e cioè residenza è senza dubbio più favorevole alla stima effettuata considerando il cespite pignorato come ufficio (residenza euro 87.893,75 ufficio euro 79.318,75)*

*anche perché la sanatoria sarebbe comunque da presentare per le difformità riscontrate tanto più che non vi sono pagamenti di oneri per il cambio d'uso. Il cambio d'uso da terziario a residenziale, senza opere e dopo dieci anni dalla fine lavori di un intervento precedente non è soggetto alla monetizzazione o, in alternativa, al reperimento di aree per servizi e neanche all'integrazione del costo di costruzione.*

*Gli interventi necessari per la sanatoria dell'immobile dovranno essere autorizzati presentando SCIA Interventi Edilizi Minori comprensiva di elaborati grafici in scala 1:100, relazione tecnico illustrativa, nuova scheda catastale e pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 il tutto ai sensi della art. 6 DPR 380/2001.*

*4.3.1. Conformità catastale: Non conforme allo stato dei luoghi”.*

*“7. PRATICHE EDILIZIE: L’edificio nel quale si trova l’appartamento oggetto della presente stima è stato costruito nel periodo anteriore la seconda guerra mondiale, intorno agli anni 30. Durante il periodo del conflitto mondiale è stato parzialmente distrutto dai bombardamenti e poi ricostruito. L’appartamento ha avuto molteplici destinazioni d’uso. Magazzino, ufficio ed infine abitazione. La scrivente, a seguito di domanda di accesso agli atti al comune di Milano, recuperava i seguenti documenti: 7.1 Licenza di costruzione di opere edilizie Atti 161190/28859/1948 del 28/06/1949. 7.2 Richiesta di abitabilità del 30/09/1949. 7.3 Licenza di occupazione rilasciata dal comune in data 8/12/1950. 7.4 Verbale di terza visita in data 9/02/1950. 7.5 Condono n° 83817/59111/86 del 09 marzo 1986”*

**AVVERTENZA PER L’AGGIUDICATARIO O PER L’ASSEGNATARIO:**

Nell’ordinanza di delega il perito ha dichiarato di: *“aver ricevuto la DIA del 2000 e di aver potuto constatare che l’immobile rimane attualmente ad uso ufficio. Vi sono modifiche non condonabili e nel corso della SCIA è possibile inserire il cambio di destinazione”*.

**CUSTODE GIUDIZIARIO: SIVAG S.p.A. - Via Milano 10 - 20090 Redecesio di Segrate (MI), Tel 02.26952007 - 0258011847 Fax 02.21879390 Email: immobiliare@sivag.com – SITO [www.sivag.com](http://www.sivag.com)**

Per ogni altra informazione si fa riferimento all’ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima, pubblicate sul sito [portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Milano, 21 marzo 2018  
Notaio Gianfranco Benetti